

METSÄLAHJAVÄHENNYS METSÄTILAN SUKUPOLVENVAIHDOKSESSA



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Evo, Metsätalouden koulutusohjelma

Syksy 2017

Heikki Valjus

Metsätalouden koulutusohjelma
Evo

Tekijä	Heikki Valjus	Vuosi 2017
Työn nimi	Metsälahjavähennys metsätilan sukupolvenvaihdoksessa	
Työn ohjaaja	Antti Sipilä	

TIIVISTELMÄ

Yksityisten ihmisten omistusosuus on noin 60 prosenttia tuottavasta metsämaasta Suomessa. Yksityisten metsänomistajien omistamat metsät siirtyvät sukupolvelta toiselle aina tavalla tai toisella. Maassamme on noin 632 000 metsänomistajaa, kun mukaan lasketaan kaikki vähintään kahden hehtaarin tilat. Käytännössä metsänomistajia on siis noin 14 prosenttia kansalaisista. Metsätilan sukupolvenvaihdos on siis kaikkia metsänomistajia jossain elämänvaiheessa koskettava asia.

Metsätilan sukupolvenvaihdoksia pyritään nopeuttamaan vuoden 2017 alussa tulleilla muutoksilla. Metsälahjavähennys ja aiempaa kevyempi lahjaveroasteikko kannustavat metsänomistajia siirtämään metsätiloja jo elinaikana seuraavalle sukupolvelle.

Tutkimuksen tavoitteena oli löytää kolmelle case-metsätilalle sopivin ratkaisu metsälahjavähennyspohjan hyödyntämiseksi. Ratkaisuun vaikutti tulevat hakkuutulot, metsälahjavähennyspohjan suuruus ja tulevat metsänhoitokulut.

Tutkimuksessa selvisi, että paras ratkaisu tehdä luovutus case-metsätilojen kohdalla on lahjanluonteinen kauppa. Luovutuksesta 50 prosenttia on lahjan osuutta ja 50 prosenttia kaupan osuutta. Case-metsätilat olivat tässä vaiheessa vielä liian taimikkovaltaisia, joten lahjan osuutta oli järkevä pienentää. Huomattavana veroetuna saajalle muodostuu kaupan osuudesta myös metsävähennyspohjaa, jolla ei ole samanlaisia tiukkoja reunaehdoita kuin metsävähennyksellä.

Avainsanat lahjavero, sukupolvenvaihdos, verosuunnittelu

Sivut 44 sivua

Häme University of Applied Sciences
Evo

Author	Heikki Valjus	Year 2017
Subject	Forest gift deduction in a change of generation on a forest estate	
Supervisor	Antti Sipilä	

ABSTRACT

The share of ownership of private people is about 60 percent of the productive forestland in Finland. Forest owned by private forest owners passes to the next generation always one way or another. We have about 632 000 forest owners in our country when all the forest estates of at least two hectares are counted. The share of forest owners in our population is practically about 14 percent. A change of generation on a forest estate is a matter that affects all the forest owners at some point in their lives.

A change of generation on the forest estates tends to speed up the amendments that came into effect at the beginning of 2017. The forest gift deduction and lighter gift tax scale encourage forest owners to pass forest estates to the next generation during the lifetime.

The aim of the study was to find the most suitable solution to carry out the change of generation in the case of three forest estates by taking advantage of forest gift deduction. Incomes from cutting, the size of the forest gift deduction base and incoming forestry costs affect the solution.

From the research, it appeared that a change of generation is the best to accomplish in case of the forest estates with a gift-natured transaction. The transference consists of half the gift and the transaction. The case forest estates were still too seeding stand intensive at this point so it was sensible to reduce the share of the gift. The recipient receives also the substantial tax benefit called a forest reduction that consists of the share of the transaction. The forest reduction has not the same tight preconditions as the forest gift reduction.

Keywords gift tax, change of generation, tax planning

Pages 44

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT	2
2.1	Perintö.....	2
2.2	Testamentti	4
2.3	Lahja ja lahjanluonteinen kauppa	5
2.4	Kauppa.....	6
3	VEROSEURAAMUKSET	7
3.1	Perintövero.....	7
3.2	Lahjavero	9
3.3	Luovutusvoittovero	10
3.4	Varainsiirtovero.....	11
3.5	Hallintaoikeuden pidättäminen	12
3.6	Metsävähennys	14
4	METSÄLAHJAVÄHENNYS JA YRITTÄJÄVÄHENNYS	15
4.1	Metsälahjavähennyskelpoisuus	16
4.2	Metsälahjavähennyksen käyttö ja siitä luopuminen	19
4.3	Yrittäjävähennys.....	20
5	CASE METSÄTILOJEN ESITTELY	20
5.1	Mäyränpesä.....	21
5.2	Saarenhaka	22
5.3	Laurila	23
5.4	Case-metsätilojen yhteenveto	24
6	METSÄLAHJAVÄHENNYS LAHJANA.....	26
6.1	Metsälahjavähennys Mäyränpesän metsätilalla.....	27
6.2	Metsälahjavähennys Laurilan metsätilalla	28
6.3	Metsälahjavähennys kaikille case-metsätiloille	29
6.4	Yhteenveto	30
7	METSÄLAHJAVÄHENNYS LAHJANLUONTEISENA KAUPPANA.....	31
7.1	Metsälahjavähennys Mäyränpesän metsätilalla.....	31
7.2	Metsälahjavähennys Laurilan ja Saarenhaan metsätiloilla.....	33
7.3	Metsälahjavähennys kaikille case-metsätiloille	34
7.4	Yhteenveto	35
8	LUOVUTUSVAIHTOEHDON VALINTA	36
9	POHDINTA.....	39
	LÄHTEET	42

1 JOHDANTO

Suomalaisten metsänomistajien keski-ikä on tällä hetkellä noin 62 vuotta. Viimeisen 30 vuoden aikana metsänomistajien keski-ikä on noussut noin kymmenellä vuodella. Yli neljän hehtaarin metsätiloja on Suomessa noin 300 000. Metsänomistajan tilakokonaisuudessa on keskimäärin 30,1 hehtaaria metsämaata. Joka vuosi noin 15 000 metsätilaa vaihtaa omistajaa tavalla tai toisella, osa vaihdoksista on suunniteltuja ja osa ei. Keskimääräinen metsänomistusaika samalla omistajalla on noin 30 vuotta.

Metsänomistuksesta luopuvan osapuolen keski-ikä on lahjoitustapauksissa noin 71 vuotta ja perintötilanteissa ikä on 88 vuotta. Nykyisistä metsänomistajista noin 85 % on hankkinut metsänsä oman suvun sisältä ja vain 15 % metsätiloista tulee ulkopuoliselta taholta.

Ikääntyvän metsänomistajan hyvä miettiä esimerkiksi muutamia kysymyksiä, kun omat voimat alkavat ehtymään. Olenko kykeneväinen ja kiinnostunut jatkamaan vielä metsänomistamista vai onko asiasta tullut jo rasite? Onko perheessä metsänomistamisesta kiinnostunutta jatkajaa vai kannattaisiko metsä myydä ulkopuoliselle? Miten säilytän sovun perheessä? Kun selkeä suunta luopumiselle on löytynyt, kannattaa turvautua ammattilaisen apuun. Ammattilainen osaa tehdä sukupolvenvaihdosta koskevat arviot, laskelmat ja asiakirjat. On hyvä muistaa, että lähes jokainen on sukupolvenvaihdostilanteessa aloittelija. Suurin osa on tekemässä sukupolvenvaihdosta vain kerran elämässään.

Vuoden 2017 alusta alkaen astui voimaan erilaisia huojennuksia koskien metsätilojen sukupolvenvaihdostilanteita. Perintö- ja lahjaverolakiin tuli muutoksia, joiden ansiosta molempien veroasteikkoja kevennettiin. Kevennykset painottuivat ensisijaisesti ensimmäisen luokan lahjaveroasteikkoon. Tuloverolakia muutettiin myös, jonka seurauksena tuli voimaan uusi metsätilojen suunnitelmallisiin sukupolvenvaihdostilanteisiin kannustava metsälahjavähennys. Pienimuotoista kevennystä luonnollisen henkilön tai kuolinpesän harjoittaman metsätalouden verotukseen tuo vuoden alusta voimaan tullut viiden prosentin suuruinen yrittäjävähennys. Näillä toimenpiteillä tähdätään yrittäjämäisempään metsänomistamiseen, tilakoon kasvuun, suunnitelmallisten sukupolvenvaihdosten edistämiseen, metsänomistajien keski-ikänsä alentamiseen, kuolinpesien metsänomistamisen vähentämiseen ja puukauppojen vauhdittamiseen.

Tämän opinnäytetyön aiheena on metsätilan sukupolvenvaihdoksen suunnittelu metsälahjavähennys huomioiden. Sen tarkoituksena on käsitellä kolmen case-metsätilan luovutusta lahjana ja lahjanluonteisena kauppana lähisukulaiselle. Opinnäytetyössä ei käsitellä sukupolvenvaihdoksen toteuttamista tai maatilän sukupolvenvaihdosta.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää paras ratkaisu metsälahjavähennyksen hyödyntämiseksi eri luovutusvaihtoehdoista. Pääpaino opinnäytetyössä on metsälahjavähennyksessä. Metsävähennys huomiodaan myös sekä luopujan että saajan kannalta. Sukupolvenvaihdos on aina tehtävä yksilöllisesti jokaiselle metsätilalle, joten ratkaisua ei voi yleistää muille metsätiloille.

2 SUKUPOLVENVAIHDOKSEN VAIHTOEHDOT

Sukupolvenvaihdoksessa valmistautuminen ja suunnittelu ovat tärkeää. Kuitenkin on syytä muistaa, että kaikista huonoin vaihtoehto on jättää metsä oman onnensa nojaan. Sukupolvenvaihdokseen saa apua alan metsäalan yrittäjiltä, metsänhoitoyhdistyksiltä, pankeilta ja metsäyhtiöiltä. (Kiviniemi & Havia 2016, 12.)

Luopujan elinaikana sukupolvenvaihdoksen vaihtoehdot ovat lahja, lahjanluonteinen kauppa ja kauppa. Luopujan voi päättää metsätilansa kohtalosta testamentilla kuoltuaan. Mikäli mitään sukupolvenvaihdossuunnitelua ei ole tehty, vaihtuu metsätilan omistaja perintönä perintökaaren mukaan. (Kiviniemi & Havia 2016, 23—25.)

2.1 Perintö

Henkilön kuoleman jälkeen vainajan omaisuus siirtyy perintönä uudelle omistajalle. Perinnön saajia ovat ne perilliset, jotka ovat laissa määrätyn perimysjärjestyksen mukaan siihen oikeutettuja. Perimysjärjestys perustuu sukulaisuussuhteeseen suhteessa vainajaan. (Lindholm 2016a, 11.) Perimysjärjestyksestä voidaan poiketa testamentilla, joka on määritelty esitetty tarkemmin luvussa 2.2 Testamentti.

Laillinen perimysjärjestys löytyy perintökaaresta. Perimysjärjestyksen mukaan ensi sijaiset perijät ovat rintaperilliset, joilla tarkoitetaan vainajan lapsia, lapsenlapsia ja muita eteenpäin alenevassa polvessa tulevia sukulaisia. Kaikki rintaperilliset saavat perinnöstä yhtä suuren osuuden. Mikäli joku vainajan lapsista on kuollut ja hänellä on rintaperillisiä, jakavat nämä hänen osansa perintöosuudesta. Tätä kutsutaan sijaantulo-oikeudeksi, jossa lapset tulevat perimysjärjestyksessä aina vanhempansa tilalle. (Lindholm 2016a, 16—17.)

Seuraavana perimysjärjestyksessä on vainajan puoliso, jonka kanssa vainaja on ollut avioliitossa kuolinhetkellään. Mahdolliset avioehdot eivät vaikuta puolison perimysoikeuteen vaan sivuuttaminen voi tapahtua ainoastaan testamentilla. Avioliitto vaikuttaa lisäksi perinnön määrään tilanteessa, jossa vainajalla on rintaperillisiä ja avio-oikeuden omaava puoliso.

Ennen perinnön määrän laskemista, täytyy toimittaa lesken avio-oikeus osituksessa. Osituksessa lasketaan molempien puolisoitten omat varat miinus velat, jonka jälkeen ne lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella. Tällä tavoin saadaan selvitettyä omaisuuden määrä, joka kummallakin on oltava osituksen jälkeen. Enemmän omaisuutta omistava puoliso luovuttaa varallisuutta toiselle, jotta puolisoitten osuudet ovat tasan. Tätä luovutettavaa määrää kutsutaan tasingoksi. Lesken ei tarvitse luovuttaa tasinkoa vainajan perillisille, jos hän vetoaa avioliittolain hänelle tuomaan oikeuteen. (Lindholm 2016a, 16–18.)

Aviopuolison jälkeen perimysjärjestyksessä ovat seuraavana vainajan vanhemmat. Molemmille kuuluu puolet perinnöstä. Mikäli toinen tai molemmat vanhemmat ovat kuolleet, jakautuu perintö heidän lapsilleen eli vainajan sisaruksille. Jos vainajan sisaruksetkin ovat kuolleet, niin perintö menee heidän lapsilleen. (Lindholm 2016a, 18.)

Mikäli kaikki edellä mainitut vainajan sukulaiset ovat kuolleet, menee perintö isovanhemmille. Jos toinen tai molemmat heistä on kuollut aiemmin, menee hänen osuutensa hänen lapsilleen eli vainajan sedille, tädeille ja enoille. Tähän sijaantulo-oikeus päättyy, koska serkut eivät enää voi periä. Jos vainajalla ei ole lainkaan laillisia perillisiä tai testamenttia, hänen perintönsä menee kokonaan valtiolle. (Lindholm 2016a, 18.)

Perittävän kuoltua hänen omaisuudestaan muodostuu kuolinpesä, joka kestää aina perinnönjakoon asti. Osakkaita kuolinpesässä ovat perilliset ja testamentinsaajat sekä avio-oikeuden omaava leski ositukseen saakka. Osakkaat hallitsevat yhdessä kuolinpesän omaisuutta. Kaikki kuolinpesän omaisuutta koskevat päätökset on käytännössä tehtävä yksimielisesti, koska enemmistöpäätöksiä ei voi tehdä. Kuolinpesä voidaan pitää jakamattomana rajattomasti, mutta jokaisella osakkaalla on oikeus vaatia perinnönjakoa oman osuutensa saamiseksi kuolinpesästä. Kuolinpesä on olemassaolonsa ajan erillinen verovelvollinen. (Lindholm 2016a, 21–22.)

Perunkirjoitus on toimenpide, joka täytyy tehdä jokaisen Suomessa vakituisesti asuvan henkilön kuoleman jälkeen. Perunkirjoituksesta saa kokonaiskuvan kuolinpesän varoista ja veloista vainajan kuolinhetkellä. Lisäksi perukirja muodostaa perustan, jonka mukaan perilliset maksavat perintöveronsa. (Lindholm 2016a, 23.) Perintövero ja sen määräytyminen on määritelty luvussa 3.1 Perintövero.

Joku kuolinpesän osakas vastaa perunkirjoituksen toimittamisesta ja valitsee kaksi uskottua miestä laatimaan perukirjan. Sama henkilö määrää myös perunkirjoitukselle paikan ja ajankohdan. Uskotuille miehille ei ole olemassa mitään pätevyysvaatimuksia, mutta he eivät saa olla alaikäisiä tai vajaavaltaisia. Perunkirjoituksen laiminlyönnistä voi seurata perintöverotuksen toteuttaminen arvioverotuksena ja määrätä veronkorotus. Lisäksi perilliset voivat joutua velkavastuuseen perunkirjoituksen laiminlyönnistä.

Perukirja laaditaan myös varattomaan pesään ja perittävän ollessa konkurssissa. (Lindholm 2016a, 23—25.)

Perunkirjoitus täytyy tehdä kolmen kuukauden kuluessa vainajan kuolinhetkestä laskettuna. Verohallinnolta on mahdollista hakea lisää aikaa perunkirjoituksen pitämiseen. Kutsulle perunkirjoitukseen ei ole määrämuotoa vaan se voi olla kirjeitse, sähköpostitse, saantitodistuksen sisältävällä kirjatulla kirjeellä tai puhelimitse. Kutsun saaminen täytyy kuitenkin olla mahdollista todistaa tarvittaessa. (Lindholm 2016a, 25—26.)

Yleisin tapa jakaa perintö on sopimusjako. Siinä nimensä mukaisesti osakkaat yhdessä sopivat, mitä omaisuutta kukin osakkaista saa. Osakkaat voivat tehdä tämän itse ja säännökset sen toimittamiseen melko vapaamuotoiset. Kaikki kuolinpesän osakkaat hyväksyvät jakokirjan sopimusjaossa ja kaksi todistajaa todistaa sen oikeaksi. (Lindholm 2016a, 99—100.)

Mikäli osakkaat eivät pääse keskenään sopuun perinnönjaosta, suorittaa jaon siinä tapauksessa ulkopuolinen taho eli pesänjakaja. Jos joku osakas on alaikäinen, hänen osuutensa on ulosmitattu tai joku osakkaista vaatii, on jako tehtävä aina pesänjakajan mukaan. Sopivan henkilön pesänjakajaksi määrää käräjäoikeus ja hänen täytyy olla puolueeton taho. Kuolinpesän osakkailla on mahdollista moittia pesänjakajan suorittamaa jakoa puolen vuoden aikana, siitä kun pesänjakaja on allekirjoittanut perinnönjakokirjan. (Lindholm 2016a, 101—102.)

2.2 Testamentti

Vainaja voi vaikuttaa perimysjärjestykseen tekemällä testamentin. Tekijän tulee olla vähintään 18-vuotias tehdäkseen testamentin. Mikäli henkilö on avioliitossa alle 18 vuotiaana, on hänellä myös oikeus tehdä testamentti. Vähintään 15 vuotta täyttänyt henkilö saa tehdä testamentin siitä omaisuudesta, jonka hän on omalla työnteollaan ansainnut. Vaadittujen ikärajojen lisäksi, tekijän täytyy olla riittävän tervejärkinen. (Veronmaksajain keskusliitto 2016b.)

Testamenttiin liittyy tiettyjä muotomääräyksiä ja ne täytyy laatia oikein. Muutoin testamentti voidaan julistaa mitättömäksi. Teksti saa olla kirjoitettuna joko käsin tai koneella, mutta tekijän on oltava omakätisesti allekirjoitettava se. Allekirjoitusta täytyy olla todistamassa läsnä kaksi henkilöä, jonka jälkeen todistajat allekirjoittavat testamentin ja lisäävät siihen ammattinsa, kotipaikkakuntansa ja päivämäärä. Todistajien täytyy olla vähintään 15 vuotta täytäneitä eivätkä he saa olla tekijän tai saajan lähisukulaisia. Heidän on lisäksi ymmärrettävä tekijän henkinen ja terveydellinen tilanne sekä ymmärrettävä testamentin tarkoitus. Testamentin varsinaista sisältöä todistajien ei tarvitse tietää. (Veronmaksajain keskusliitto 2016b.)

Sisältö testamentissa on vapaamuotoisempaa ja tekijä voi laatia omille tarpeille sopivan asiakirjan. Käytännössä on olemassa kahdenlaisia testamentteja. Testamentin tekijän määrätessä saajalle jonkun tietyn esineen, kyseessä on erityistestamentti. Lisäksi hallintaoikeustestamentti on erityistestamentti. Silloin kun testamentin tekijä määrää koko omaisuutensa yhdelle saajalle, on kyseessä yleistestamentti. (Veronmaksajain keskusliitto 2016b.) Testamentin tekijä voi koska tahansa halutessaan muuttaa sitä tai kumota kokonaan. Testamentti tulee säilyttää luotettavalla tavalla esimerkiksi pankin tallelokerossa. (Kiviniemi & Havia 2016, 124.)

Testamentin tekijä ei voi jättää rintaperillisiään täysin perinnöttä testamentilla. Rintaperillisillä on oikeus aina lakiosaan, joka tarkoittaa puolta lakisääteisestä perintöosasta. Rintaperillisten on kuitenkin vaadittava lakiosansa, jos testamentti rikkoo sitä. Lakiosaa ei ole käytössä muilla sukulaisilla. Leskellä on kuitenkin testamentista riippumaton oikeus hallita asuntoa ja sen yhteistä irtaimistoa. (Kiviniemi & Havia 2016, 125.)

Yleensä testamentti on omistusoikeustestamentti. Tällöin saaja saa täyden omistusoikeuden testamentattuun omaisuuteen. Toinen vaihtoehto on tehdä vallintatestamentti, joka tarkoittaa rajoitettua omistusoikeustestamenttia. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että testamentattu omaisuus menee ensiksi ensimmäiselle saajalle ja hänen kuoltua määrätyleiselle toiselle saajalle. Vallintatestamentissa ensimmäinen saaja ei siis voi vaikuttaa siihen, että kenelle omaisuus menee hänen kuoltuaan. (Lindholm 2016a, 12.)

Hätätilatestamentti on yksi mahdollinen testamentin muoto, jossa ei tarvitse noudattaa tiukkoja muotomääräyksiä. Yleensä tällainen tilanne on edessä, kun testamentin tekijä tekee testamentin välittömästi ennen kuolemaansa. Hätätilatestamentille on asetettu kolmen kuukauden voimassaoloaika. (Lindholm 2016a, 11.)

2.3 Lahja ja lahjanluonteinen kauppa

Lahjan tunnusmerkki on varallisuuden luovutus henkilöltä toiselle ilman vastiketta. Lahja voi olla irtainta omaisuutta tai kiinteää omaisuutta. Irtainta omaisuutta ovat esimerkiksi auto, vene, osakkeita tai rahaa. Kiinteää omaisuutta ovat esimerkiksi omakotitalo, kesämökki ja metsätila. Lahjaa on yleisesti pidetty juristien keskuudessa yksipuolisena oikeustoimena irtaimen omaisuuden kohdalla. Kiinteässä omaisuudessa lahjakirjaan vaaditaan lisäksi lahjansaajan allekirjoitus, joten sitä voidaan pitää kaksipuolisena oikeustoimena. (Lindholm 2016b, 11—32.)

Lahja voi olla enakkoperintö, joka otetaan huomioon lahjoittajan perintöä jaettaessa. Enakkoperintö on tasapuolisempi ratkaisu, jos perillisiä on useampia. Tällöin saatu enakkoperintö pienentää lahjan saajan perintöosuutta. Enakkoperinnöstä maksetaan lahjaveroa ja perinnöstä perintöveroa, mutta maksettu lahjavero otetaan huomioon perintöverotuksessa. Verosuunnittelunäkökulmasta enakkoperintö ei ole edullisin tapa tehdä

sukupolvenvaihdos, koska lahjaverokanta on perintöveroa korkeampi. (Verohallinto 2015.) Lahjakirjaa tehdessä, on suositeltavaa mainita, onko kyseessä ennakoperintö vai ei. Mikäli asiasta ei ole mainintaa, voidaan lahjaksi tarkoitettu lahjoitus katsoa ennakoperinnöksi. Lahjoitettaessa metsätila yhdelle useista sisaruksista, luopujan on syytä huomioida muita sisaruksia tasapuolisesti muulla omaisuudella. (Kiviniemi & Havia 2016, 86.)

Lahjaverovapaita lahjoja ovat esimerkiksi koti-irtaimistolahjat. Lisäksi koulutukseen, elatukseen tai kasvatukseen annetuista lahjoista ei mene lahjaveroa. (Kiviniemi & Havia 2016, 86.) Lahjavero ja sen määräytyminen on esitetty tarkemmin luvussa 3.2 Lahjavero.

Lahjanluonteisella kaupalla tarkoitetaan kauppaa, jossa omaisuutta myydään käypää arvoa alhaisemmalla kauppahinnalla. Mikäli kaupanteossa on vastikkeeksi sovittu enintään 75 % siirtyvän omaisuuden käyvästä arvosta, on silloin kyseessä lahjanluonteinen kauppa. Käyvän arvon ja kauppahinnan välinen erotus katsotaan lahjaksi, josta maksetaan lahjaveroa. (Verohallinto 2017a.)

2.4 Kauppa

Kiinteistökauppaan liittyvät vaatimukset on säädelty tarkasti maakaaressa. Kiinteistökauppa on tehtävä aina kirjallisesti kaupanvahvistajan vahvistamana, jotta kauppa on pätevä. Kauppaan kuuluu myös vaihto, jossa myyjä saa rahan sijaan muuta kiinteää tai irtainta omaisuutta. Metsän kiinteistökaupan kohteena on tavallisesti tila, sen määräosa tai määräala. Lisäksi kohteena voi olla esimerkiksi yhteismetsäosuus tai tontti. (Maakaari 540/1995.)

Kauppa käyvällä arvolla on yleisin muoto, kun metsätila siirretään ulkopuoliselle jatkajalle. Jossain sukupolvenvaihdostilanteissa se on myös järkevin ratkaisu. Metsätiloilla on paljon kysyntää ja kilpailutuksen jälkeen kauppahinta ylittää usein metsätilojen todellisen käyvän arvon. (Sahramies 2017, 17.) Sukulaisten kesken se on myös hyvä tapa vaihtaa metsätilan omistajaa, kun luopuja tarvitsee rahaa tai jatkaja haluaa suuren metsävähennyspohjan. Tavallisesti metsätilasta luopuja haluaa kuitenkin antaa hieman alennusta kauppahinnassa sukulaisilleen. Sukupolvenvaihdoskaupoiksi kutsutaan näitä tilanteita, joissa kauppahinta on alle käyvän arvon, mutta silti vähintään 75,1 % käyvästä arvosta. Tällöin jatkajalle ei koidu lahjaveroseuraamuksia, koska kyseessä ei ole lahjanluonteinen kauppa. (Metsäkeskus 2016d.)

Kunnilla on kiinteistökaupoissa oikeus käyttää etuosto-oikeutta. Tällä on tarkoitus mahdollistaa kunnan yhdyskuntarakentaminen sekä virkistys- ja suojelutarkoituksiin tapahtuva maanhankinta. Etuosto-oikeus ei ole käytössä esimerkiksi lähisukulaisten välisissä kaupoissa. Lähisukulaisia ovat ässä tapauksessa myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren mukaan

voi periä myyjän, taikka hänen puoliso. Kunnalta voi pyytää etukäteen ilmoitusta, aikooko se käyttää etuosto-oikeuttaan. (Kiviniemi & Havia 2016, 60—61.)

3 VEROSEURAAMUKSET

Metsätilan sukupolvenvaihdoksessa kannattaa perehtyä huolellisesti verotukseen ja muuhun asiaan liittyvään lainsäädäntöön. Maksettavia veroja voi koitua sekä luopujalle ja saajalle yllättävän pitkän ajan kuluttua luovutushetkestä. Etukäteen suunnittelulla voidaan välttää maksamasta tarpeettomasti veroja. (Metsäkeskus 2016c.)

Verottajalta on mahdollista hakea ennakkoratkaisu, jos haluaa varmistaa etukäteen veroseuraamukset. Ennakkoratkaisun hinta vuonna 2016 tavalisissa metsätilan luovutuksissa oli 385 euroa. (Kiviniemi & Havia 2016, 29.)

3.1 Perintövero

Perintöverotuksen pohjana toimii perukirja, joka on annettava verotoimistoon kuukauden kuluessa perunkirjoituksesta. Perittävän varallisuuden arvo määritetään kuolinhetken mukaisena käypänä arvona. Perintöveron alaraja on 20 000 euroa ja sitä pienemmät perinnöt ovat perijälle verovapaita. Perintöverotaulukko nousee progressiivisesti ja se on jaettu kahteen luokkaan sukulaisuussuhteen mukaan. Testamenttia verotetaan myös perintöverosäädösten mukaan. Ensimmäisessä veroluokassa ovat vainajan lapset ja heidän rintaperillisansä, aviopuoliso, aviopuolison lapset ja heidän rintaperillisansä sekä vanhemmat ja isovanhemmat. Avopuoliso kuuluu ensimmäiseen veroluokkaan, jos hänellä on yhteinen lapsi vainajan kanssa tai he ovat olleet aiemmin vainajan kanssa avioliitossa. (Kiviniemi & Havia 2016, 133—135.) Taulukossa 1 on esitetty perintöveron määräytyminen ensimmäisen veroluokan kohdalla.

Taulukko 1. Perintöveron määräytyminen ensimmäisen veroluokan perijöille, kun perittävä kuollut 1.1.2017 tai sen jälkeen (Verohallinto 2017d.)

Perinnön arvo (€)	Vero alarajan kohdalla (€)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
20 000 – 40 000	100	7
40 000 – 60 000	1 500	10
60 000 – 200 000	3 500	13
200 000 – 1 000 000	21 700	16
1 000 000 -	149 700	19

Toiseen veroluokkaan kuuluvat kaikki muut sukulaiset kuten vainajan sisarukset ja heidän jälkeläisensä, avopuoliso yleensä sekä kaikki suvun ulkopuoliset henkilöt. (Verohallinto 2017d.) Heidän kohdallaan veroasteikko

ankarampi kuin vainajan lähisukulaisten kohdalla. Taulukossa 2 on esitetty perintöveron määräytyminen toisen veroluokan kohdalla.

Taulukko 2. Perintöveron määräytyminen toisessa veroluokassa, kun perittävä kuollut 1.1.2017 tai sen jälkeen (Verohallinto 2017d.)

Perinnön arvo (€)	Vero alarajan kohdalla (€)	Veroprosentti ylimenevästä osasta (%)
20 000 – 40 000	100	19
40 000 – 60 000	3 900	25
60 000 – 200 000	8 900	29
200 000 – 1 000 000	49 500	31
1 000 000 -	297 500	33

Kuolleen henkilön lähiomaisilla on oikeus tehdä perinnöstä vähennyksiä ennen maksettavaa perintöveroa. Perittävän puoliso saa tehdä perinnöstään 90 000 euron puoliso vähennyksen. Suoraan alenevassa polvessa oleva alaikäinen perijä on oikeutettu tekemään 60 000 euron alaikäisvähennyksen. Vähennyksien jälkeen perintöverovapauden alaraja 20 000 euroa on voimassa. (Jauhiainen 2017, 76.)

Metsätilan kohdalla käypä arvo on se, jota käytetään perintöverotuksessa. Selvitykseksi käy esimerkiksi metsänhoitoyhdistyksen tai metsäkeskuksen tekemä tila-arvio. Mikäli tila-arvioita ei ole, verottajalla oma maakuntakohtainen taulukkonsa metsämaan arvon määrittämiseksi. Sama menetelmä käytetään myös lahjan kohdalla. (Jauhiainen 2017, 76–77.) Taulukossa 3 on esitetty nämä maakuntakohtaiset metsämaan arvot vuonna 2017.

Taulukko 3. Metsämaan arvo perintö- ja lahjaverotuksessa vuonna 2017.

Maakunta:	Metsämaan arvo €/ha
Uusimaa	5 400
Kanta-Häme ja Varsinais-Suomi	5 200
Pirkanmaa ja Satakunta	4 400
Ahvenanmaa	4 500
Keski-Suomi	3 400
Päijät-Häme	4 900
Kymenlaakso	3 800
Etelä-Karjala	4 000
Etelä-Savo	3 900
Pohjois-Karjala	2 900
Pohjois-Savo	3 200
Etelä-Pohjanmaa	2 800
Pohjanmaa	3 100
Keski-Pohjanmaa	2 700
Pohjois-Pohjanmaa	1 900
Kainuu	1 700
Lappi	1 300

Perukirjaan merkitty metsäomaisuuden arvo ei kuitenkaan sido verottajaa, joka voi arvostaa metsän arvon korkeammaksi. Myös taulukossa 3 esitetty lukuja voidaan laskea tai nostaa, mikäli on tiedossa metsätilan arvoon vaikuttavia erityistekijöitä. Näitä ovat esimerkiksi maankäyttöä koskevat rajoitukset. (Jauhiainen 2017, 76.)

3.2 Lahjavero

Lahjaa verotetaan progressiivisesti kuten perintöäkin, mutta lahjaveroasteikko on ankarampi kuin perinnön kohdalla alle 200 000 euron lahjoissa. Yli 200 000 euron lahjoituksissa lahjaveroasteikko muuttuu perintöveroa edullisemmaksi luovutuksen arvon kasvaessa. Lahjaveroa maksetaan aina, kun lahjan arvo on vähintään 5 000 euroa, joten verovapauden alarajakin on selvästi perintö alhaisempi. Kolmen vuoden aikana samalta lahjoittajalta saadut lahjat lasketaan yhteen, jota kutsutaan kolmen vuoden säännöksi. Tämä tarkoittaa, että kolmen vuoden aikana saatujen verovapaisten lahjojen yhteissumma ei saa ylittää 5 000:tä euroa. Tällöin kolmen vuoden sisällä aiemmin saatu verovapaa lahja voi myöhemmin muuttua verolliseksi. Sukulaisuussuhteilla ei ole merkitystä verovapauteen. (Kiviniemi & Havia 2016, 88–90.)

Lahjaveron maksaa aina lahjansaaja. Jos joku muu maksaa saajan lahjaveron, on kyseessä uusi lahja. Verotuksellisesti on siis järkevää, ettei lahjaveroa ainakaan maksa lahjanantaja. Jokaiselta antajalta saadut ovat erikseen verotettavia ja kaikissa on kolmen vuoden sääntö. (Lindholm 2016a, 66.) Lahjaveroilmoitus täytyy antaa kolmen kuukauden kuluessa verotoimistoon tai Verohallinnon verkkopalveluun. Lahjaveroilmoitukseen liitetään mukaan kopio lahjakirjasta. (Lindholm 2016a, 99.) Mikäli lahjasta ei menisikään lahjaveroa, voi olla hyödyllistä tehdä silti lahjaveroilmoitus myöhempien lahjoitusten varalta (Kiviniemi & Havia 2016, 95).

Lahjaveroluokat I ja II määräytyvät samalla tavalla sukulaisuuden perusteella kuten perintöveron kohdalla. Taulukossa 4 on esitetty lahjaveron määräytyminen ensimmäisessä veroluokassa.

Taulukko 4. Lahjaveron määräytyminen ensimmäisen veroluokan kohdalla, kun lahja on saatu vuonna 2017. (Verohallinto 2017b.)

Saadun lahjan arvo (€)	Maksettavan veron määrä alarajan kohdalla (€)	Veroprosentti alarajan ylittävältä osalta (%)
5 000-25 000	100	8
25 000 – 55 000	1 700	10
55 000 – 200 000	4 700	12
200 000 – 1 000 000	22 100	15
1 000 000 -	142 100	17

Toisen veroluokan kohdalla lahjaverotus on perintöverotuksen tapaan ankarampaa maksettavien verojen osalta. Taulukossa 5 on esitetty lahjaveron määräytyminen toisessa veroluokassa.

Taulukko 5. Lahjaveron määräytyminen toisen veroluokan kohdalla, kun lahja on saatu vuonna 2017. (Verohallinto 2017b.)

Saadun lahjan arvo (€)	Maksettavan veron määrä alarajan kohdalla (€)	Veroprosentti alarajan ylittävältä osalta (%)
5 000-25 000	100	19
25 000 – 55 000	3 900	25
55 000 – 200 000	11 400	29
200 000 – 1 000 000	53 450	31
1 000 000 -	301 450	33

Mikäli lahja annetaan kahdelle tai useammalle saajalle yhteislahjana, joista kaikki eivät kuulu ensimmäiseen veroluokkaan, määräytyy vero molemmille toisen veroluokan mukaan. Mikäli kyseessä ovat kuitenkin aviopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet, määräytyy vero kuitenkin ensimmäisen veroluokan mukaan. (Verohallinto 2017b.) Yhteislahjoina hajautettaessa voidaan siis säästää huomattaviakin summia, jos lahja hajautetaan esimerkiksi rintaperillisille, hänen puolisolleen ja heidän lapsilleen (Kiviniemi 2016, 89).

Lahjana saatua metsätilaa ei kannata myydä ensimmäisen vuoden aikana lahjan saantipäivästä verotuksellisista syistä. Mikäli saaja myy saadun metsätilan alle vuoden sisällä, katsoo verottaja luovutusvoiton verotuksessa hankintamenoksi lahjoittajan hankintameno. Luovutusvoittoa voi tällöin nostaa lahjoittajan aikaisemmin käyttämät metsävähennykset, jotka vaikuttavat saajan luovutusvoittoveroon. (Kiviniemi 2016, 90.)

3.3 Luovutusvoittovero

Omaisuuksia myydessä syntyy useimmissa tilanteissa luovutusvoittoa, jolloin myyntihinta on hankintahintaa suurempi. Myynnissä voidaan käyttää muutakin vastinetta kuin rahaa. Luovutusvoittoa verotetaan pääomatuloverokannan mukaan, joka vuonna 2017 on 30 % ja 30 000 euron ylittävältä osalta 34 %. (Jauhiainen 2017, 81.)

Luovutusvoiton laskemiseksi on olemassa kaksi erilaista tapaa:

1 Luovutushinnasta vähennetään tilan todellinen hankintahinta ja siihen kohdistuneet kulut kuten esimerkiksi kiinteistövälittäjän palkkio, tila-arvion kulut ja lainhuudatuskulut.

2 Luovutushinnasta vähennetään hankintameno-olettama, joka on 20 % myyntihinnasta. Mikäli myyjä on omistanut metsätilan yli 10 vuotta, on

hankintameno-olettaman suuruus 40 %. Myyntihinnasta saa vähentää ai-noastaan hankintameno-olettaman, eikä muita kuluja saa vähentää. (Veronmaksajain keskusliitto 2016a.) Hankintameno-olettamaa voi käyttää vain luonnollinen henkilö, kuolinpesä tai yhteismetsä. (Kiviniemi & Havia 2016, 76).

Näistä vaihtoehtoista myyjä saa valita kumpaa haluaa käytettävän. Jos metsätila myydään yleiseen käyttöön joko valtiolle tai kunnalle, saa myyjä tehdä 80 % suuruisen hankintameno-olettaman. Tämä ei kuitenkaan kosketa talousmetsän myymistä Metsähallitukselle. (Jauhiainen 2017, 82—83.)

Luovutusvoittoa laskettaessa otetaan huomioon metsätilan teiden ja ojien hankintamenon poistamaton osuus, joka lisätään metsätilan hankintahintaan. Peruskunnostustöiden poistamaton menojäännös laskee siis luovutusvoiton suuruutta, jos sitä laskettaessa halutaan käyttää todellista hankintahintaa. (Jauhiainen 2017, 81.)

Metsäkiinteistöjä kauppa lähisukulaisten kesken on tietyin ehdoin kokonaan luovutusvoitosta verovapaa. Myytävän metsätilan on täytynyt olla myyjän omistuksessa vähintään 10 vuotta ja ostajan tulee olla hänen lähisukulaisensa. Sukupolvenvaihdoskaupassa lähisukulaiseksi katsotaan lapset, lapsenlapset sekä sisarukset. Kaikki edellä mainitut voivat olla ostajia yksin tai yhdessä puolisonsa kanssa. (Tuloverolaki 1992/1535 § 48.) Mikäli myyjä on saanut metsätilansa perintönä, lasketaan myös perinnön jättäjän omistusaika mukaan (Jauhiainen 2017, 82).

Metsätilan luovutuksissa voi kertyä luovutustappiota. Hankintameno-olettamaa ei voida käyttää tilanteissa, joissa myyjälle syntyy luovutustappiota. Myyjän kannalta on syytä huomioida, että käytetty metsävähennys voi nostaa luovutustappiollisen kaupan voitolliseksi. (Jauhiainen 2017, 83.) Metsävähennys ja sen seuraukset on esitetty tarkemmin luvussa 3.6 Metsävähennys.

Luovutusvoittoveroilmoitus tulee tehdä viimeistään normaalin veroilmoituksen yhteydessä. Tämä ilmoitus täytyy tehdä myös sukupolvenvaihdoskaupoissa, joissa verottaja antaa jälkikäteen ilmoituksen verovapaasta luovutuksesta. (Jauhiainen 2017, 88.)

3.4 Varainsiirtovero

Varainsiirtoveroa maksetaan kiinteän omaisuuden kaupasta, johon kuuluu myös vaihto. Yleensä verokanta on 4 % kauppahinnasta, mutta on olemassa pienempiäkin verokantoja esimerkiksi asunto- ja kiinteistöosakkeiden kohdalla tiettyjen ehtojen kohdalla. Metsätilojen kaupoissa veroprosentti on aina 4. (Verohallinto 2017e.)

Varainsiirtovero koskee vain kiinteää omaisuutta. Mahdollinen irtain omaisuus kannattaa eritellä kaupassa, koska siitä ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. (Kiviniemi & Havia 2016, 67.)

Ostaja maksaa varainsiirtoveron oma-aloitteisesti kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta. On suositeltavaa maksaa varainsiirtovero viipymättä, koska maksettu varainsiirtovero on edellytys lainhuudon hakemiselle. Mikäli ostajia on useita, kaikki maksavat oman osuutensa varainsiirtoverosta erikseen. (Kiviniemi & Havia 2016, 67—68.) Kaupan yhteydessä voidaan myös sopia, että varainsiirtoveron maksaa ostajan sijaan myyjä (Kiviniemi & Havia 2017, 146).

Jos ostaja ei ole hakenut lainhuutoa määräajassa, varainsiirtoveroa korotetaan 20 prosenttia jokaiselta alkavalta kuudelta kuukaudelta alkaen määräajan päättymisestä. Korotus voi nousta enintään 100 prosenttiin (Kiviniemi & Havia 2016, 67—68.)

Ostaja voi joutua maksamaan myös aiempien samasta kiinteistöstä tehtyjen kauppojen varainsiirtoverot viivästyskorotuksineen, jos edellinen omistaja on laiminlyönyt varainsiirtoveron maksun ja lainhuudon hakemisen. Tälle aiempien velvoitteiden laiminlyönnille on 10 vuoden takaraja. (Kiviniemi & Havia 2016, 68.)

3.5 Hallintaoikeuden pidättäminen

Metsäomistamiseen kuuluu sekä omistus- että hallintaoikeus, jotka voidaan erottaa eri henkilöille. Hallintaoikeutta kutsutaan monesti nimellä käyttöoikeus. Hallintaoikeus on mahdollista pidättää kaupassa, lahjoituksessa ja testamentissa joko määräaikaisena tai elinikäisenä. Ennen hallintaoikeuden pidättämistä molempien osapuolien on syytä tietää erityisen tarkkaan sen vaikutukset. (Kiviniemi & Havia 2016, 97—100.)

Hallintaoikeuden pidättäminen vähentää luovutettavan metsätilan käypää arvoa ja näin ollen siitä koituvia veroseuraamuksia sukupolvenvaihdon yhteydessä. Tämä tarkoittaa käytännössä verotuksen keventämistä siirtämällä omaisuutta kokonaan yhden sukupolven yli. Hallintaoikeuskin voidaan lahjoittaa kolmannelle osapuolelle ilman lahjoittamisesta koituvia veroseuraamuksia. Käytännössä tämä tarkoittaa, että iäkäs isoisa voi lahjoittaa metsätilansa hallintaoikeuden lapselleen ja omistusoikeuden lapsenlapselleen. Lahjaverovelvollisiksi joutuvat tässä tapauksessa vain lapsenlapset. (Jauhiainen 2017, 86.)

Hallintaoikeuden pidättämisen käyttöä tulee harkita aina tarkkaan ja tapauskohtaisesti. Metsätilan saaja ei voi nimittäin käytännössä hyödyntää omistustaan pidätysaikana. Tämä tarkoittaa käytännössä, ettei hän voi vähentää metsätilasta koituvia kuluja metsäverotuksessa. Hallintaoikeuden haltija saa tehdä hakkuita metsätilalla, mutta ainoastaan metsätilan euro-

määräisen tuoton verran. Hän myös vastaa metsätilan veroilmoituksen tekemisestä, jossa on oikeus vähentää metsätalouden kuluja. Metsävähennystä hallintaoikeuden haltija ei kuitenkaan voi tehdä, koska se kuuluu metsänomistajalle. (Jauhiainen 2017, 86–87.)

Elinikäinen hallintaoikeus voi muodostua pitkällä aikavälillä suureksi rasitteeksi metsänomistajalle. Hallintaoikeuden haltija voi elää useita vuosia kykenemättä tekemään metsätilaa koskevia päätöksiä ja samalla omistusoikeuden saanut henkilö saattaa vieraantua metsästä sekä hänen kiinnostuksensa metsänomistamiseen saattaa kärsiä. (Jauhiainen 2016, 87.) Jos elinikäisestä hallintaoikeudesta luovutaan jo luopujan elinaikana, siitä seuraa lahjaverovelvollisuus metsätilan saajalle (Kiviniemi & Havia 2016, 101).

Elinikäinen hallintaoikeuden arvo saadaan kertomalla metsätilan käypä arvo tuottokertoimella, ja kertomalla tästä saatu laskennallinen vuosituotto hallintaoikeuden pidättäjän iän mukaisesti määräytyvällä ikäkertoimella. Ikäkerroin on sitä suurempi, mitä nuorempi hallintaoikeuden pidättäjä on. (Perintö- ja lahjaverolaki 1940/348 § 10.) Verohallinto on määrittänyt metsätilan kohdalla tuottokertoimeksi 5 % (Verohallinto 2016). Ikäkertoimet on esitetty taulukossa 6.

Taulukko 6. Ikäkertoimet elinikäisen hallintaoikeuden pidättämisen kohdalla. (Verohallinto 2016.)

Hallintaoikeuden pidättäjän ikä	Ikäkerroin
Alle 44 vuotta	12
44-52 vuotta	11
53-58 vuotta	10
59-63 vuotta	9
64-68 vuotta	8
69-72 vuotta	7
73-76 vuotta	6
77-81 vuotta	5
82-86 vuotta	4
87-91 vuotta	3
92 tai vanhempi	2

Määräaikainen hallintaoikeuden pidättäminen lasketaan kertomalla vuosituotto 5 % pidätettyjen vuosien lukumäärällä. Tästä saatu arvo pääomiteaan diskonttaamalla hallintaoikeuden nykyarvoksi 8 %:n korkokannalla. Luopuja ei voi kuitenkaan pidättää itsellään määräaikaista hallintaoikeutta siten, että pääomituskerroin olisi suurempi kuin hänen elinikäisen hallintaoikeuden ikäkertoimen. (Verohallinto 2016.) Taulukossa 7 (s. 14) on esitetty valmiiksi lasketut kertoimet.

Taulukko 7. Määräaikaisen hallinto-oikeuden pidättämisessä käytetyt kertoimet. (Verohallinto 2016.)

Hallintaoikeuden kesto kalenterivuosina	Pääomitettu arvo
3	2,58
5	3,99
10	6,71
20	9,82
30	11,26

Hallintaoikeuden pidättäminen sopii parhaiten sukupolvenvaihdostilanteisiin, joissa on muitakin motiiveja pienempien veroseuraamusten lisäksi. Parhaiten se soveltuu tilanteisiin, joissa saaja on vielä nuori kuten alaikäinen tai opiskelija. (Metsäkeskus 2016a.)

3.6 Metsävähennys

Metsävähennys on yksi keskeisimmistä vähennysoikeuksista metsäverotuksessa. Tällä on lisäksi suuri merkitys sukupolvenvaihdostilanteissa, joka on syytä huomioida toteutustapaa miettiessä. (Kiviniemi & Havia 2016, 186.)

Yksityisellä metsänomistajalla, kuolinpesällä, yhtymällä sekä yhteisetuudella on oikeus tehdä metsävähennyksiä, jos metsätila on hankittu vastikkeellisesti vuonna 1993 tai sen jälkeen. Metsävähennyksen perustana on metsätilan kauppahinta ja sen hankinnasta koituneet kulut kuten varainsiirtovero, lainhuutokulut ja kaupanvahvistajan palkkio. (Jauhiainen 2017, 53.)

Ostajalle muodostuu ehtojen täyttyessä metsävähennyspohjaa, joka on 60 % metsätilan hankintahinnasta (Jauhiainen 2017, 53). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että 50 000 euroa maksaneelta metsätilalta ostaja voi saada 30 000 euron verran pääomatuloja verovapaasti.

Metsävähennyspohjaa syntyy, kun sukupolvenvaihdos tehdään kaupalla, vaihdolla tai lahjanluonteisella kaupalla. Lisäksi perintönä, testamentilla tai lahjana saaduista metsätiloista saaja voi olla oikeutettu metsävähennykseen. Tällöin luopujan on oltava oikeutettu tekemään metsävähennyksiä ja hänelle on oltava käyttämätöntä metsävähennystä. Saajalle siirtyy sukupolvenvaihdoksen myötä käyttämätön osuus metsävähennyksestä. (Jauhiainen 2017, 53.)

Metsävähennyskelpoista tuloa ovat puunmyyntitulojen lisäksi vakuutus- ja hirvivahinkokorvaukset, kemerauudet sekä oman käyttöön otetun puun arvo. Metsävähennyksen enimmäismäärä on 60 % verovuoden metsätalouden kokonaispääomatuloista. Alaraja on 1 500 euroa eli metsätalouden tuloja on oltava vähintään 2 500 euroa. ($60 \% \cdot 2\,500 = 1\,500 \text{ €}$). Vähennyksiä voi tehdä näiden reunaehtojen toteutuessa niin kauan vapaasti,

kunnes metsävähennys kokonaan loppuu. Verottaja ei tee metsävähennystä automaattisesti vaan metsätilan omistajan on sitä veroilmoituksessa vaadittava. (Kiviniemi & Havia 2016, 188—189.)

Mikäli metsänomistajalla on useampia metsävähennykseen oikeuttavia metsätiloja, niiden metsävähennyspohjat lasketaan yhteen. Metsävähennyspohja ei ole tilakohtainen, joten sitä voi käyttää vapaasti metsävähennyskelpoisten metsätilojen tulojen vähennykseen. (Jauhiainen 2017, 53.)

Kun metsätilan omistajan myy metsävähennyskelpoista tilaa, hänen tekemänsä metsävähennykset otetaan huomioon luovutusvoittoa tai -tappiota laskettaessa. Käytetty metsävähennys voi siis nostaa tappiollisen luovutuksen voitolliseksi, josta luopuja joutuu luovutusvoittoverovelvolliseksi. (Jauhiainen 2017, 83—84.)

Seuraavaksi kerron laatimani esimerkin avulla mitä tämä käytännössä tarkoittaa:

Metsänomistaja Haapakoski myi vuonna 2003 hankkimansa metsätilan vuonna 2016 suvun ulkopuoliselle henkilölle. Tilan hankintahinta oli 70 000 euroa ja hän myi sen 55 000 eurolla. Metsävähennyspohjaa muodostui metsätilaa ostettaessa 42 000 euroa ($60\% \cdot 70\,000\text{ €}$). Metsävähennyksiä käytettiin 30 000 euroa. Myynnissä syntyy alun perin luovutustappiota 15 000 euroa ($70\,000 - 55\,000\text{ €}$). Kun laskelmaan lisätään käytetty metsävähennys 30 000 euroa, tappiollinen kauppa kääntyy voitolliseksi ($-15\,000 + 30\,000 = +15\,000\text{ €}$). Myynnistä kertyy siten luovutusvoittoa 15 000 euroa, josta metsänomistaja joutuu maksamaan luovutusvoittoveroa pääomatuloverokannan mukaan.

On kuitenkin muistettava, ettei edellä mainittu esimerkki koske sukupolvenvaihdoskauppoja. Lähisukulaisten väliset kaupat ovat luovutusvoittoverovapaita, jos metsäomaisuus on ollut myyjän hallussa vähintään 10 vuotta. (Jauhiainen 2017, 82.)

4 METSÄLAHJAVÄHENNYS JA YRITTÄJÄVÄHENNYS

Suomen hallituksen tavoitteena on ollut alentaa metsänomistajien ikärakennetta ja vähentää kuolinpesiä. Vuoden 2017 alussa käyttöön on tullut täysin uusi metsälahjavähennys, jonka tarkoituksena on edistää puukauppaa, alentaa metsänomistajien keski-ikää ja kasvattaa metsätilojen kokoa. (Koskinen 2017.) Metsälahjavähennys laskee käytännössä vain suurien metsälahjoitusten lahjaverorasitusta. Verohyöty on sitä suurempi, mitä arvokkaampi lahjoitus on. (Kiviniemi & Havia 2017, 31.)

Metsälahjavähennys on käytössä, kun kyseessä on lahja tai lahjanluonteinen kauppa, joka on tapahtunut vuonna 2017 tai sen jälkeen. Käytännössä

lahjansaajan on maksettava lahjavero ensin täysimääräisenä ja metsälahjavähennyksiä pääsee tekemään vasta puukaupan yhteydessä. (Koskinen 2017.) Metsälahjavähennyksen kanssa on huomattava se seikka, että se lasketaan eri tavalla kuin lahjaveron arvo. Lahjaveroa maksetaan metsätilan käyvän arvon mukaan ja metsälahjavähennys määräytyy metsämaan arvostamislain mukaisten hehtaariarvojen perusteella. (Jauhiainen 2017, 80.)

4.1 Metsälahjavähennyskelpoisuus

Oikeus metsälahjavähennykseen on ainoastaan luonnollisilla henkilöillä, joka omistaa metsän. Näin ollen hallintaoikeuden haltijalla ei ole oikeutta metsälahjavähennykseen. Kuolinpesä voi tehdä metsälahjavähennyksen muiden edellytyksien täyttyessä vainajan kuolinvuonna, mutta ei enää sen jälkeen. Metsäyhtymässä metsälahjavähennykseen on oikeutettu ainoastaan osakas, jolle on muodostunut metsälahjavähennyspohja. Vähennys-oikeutta ei myöskään ole yhteismetsäosuuksien lahjoituksissa tai lahjoituksissa, joissa käytetään maatalouden lahjaverohuojennusta. On lisäksi huomioitava, että yhteislahjan saajat eivät ole oikeutettuja metsälahjavähennyksiin, koska yhteislahjassa ei muodostu saajilleen henkilökohtaista lahjaverovastuuta. (Kiviniemi & Havia 2017, 193–196.)

Kaikki metsätilat eivät ole metsälahjavähennyskelpoisia. Metsätilalla täytyy olla arvostamislain mukainen 30 000 euron kynnysarvo tai tilan koko on oltava yli 100 hehtaaria. Tämä 100 hehtaarin raja helpottaa metsälahjavähennysten tekoa Pohjois-Suomen alueella. Etelä-Suomessa vaadittava tilakoko on alhaisimmillaan noin 20 hehtaaria. (Koskinen 2017.) Tässä opinnäytetyössä käytetään vuonna 2016 julkaistuja metsän laskennallisia tuottoja. Taulukossa 8 on esitetty vähimmäispinta-alat muutamilla paikkakunnilla eri puolilla Suomea.

Taulukko 8. Metsälahjavähennyksen vähimmäispinta-alan määräytyminen eri paikkakunnittain (Metsäkeskus 2017.)

Sijaintikunta	Metsälahjavähennykseen oikeuttava vähimmäispinta-ala (ha)
Kärkölä	17
Hämeenlinna	20
Seinäjoki	43
Nurmes	56
Ristijärvi	75
Kuusamo	100
Inari	100

Metsätilan arvo lasketaan metsämaan arvostamislain mukaisesti. Paikkakuntakohtaisten arvojen pohjana toimii vanhan pinta-alaverotuksen mukaiset arvostamislain (1142/2005) tuottoarvot, joita tarkastetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksen mukaisesti. (Jauhiainen 2017, 79.)

Taulukossa 9 on esitetty kuntakohtaiset verottajan 21.10.2016 vahvistamat tuottoarvot euroa/hehtaari samoilla paikkakunnilla kuin edellisessä taulukossa.

Taulukko 9. Kuntakohtaiset verottajan 21.10.2016 vahvistamat metsäntuottoarvot (Metsäkeskus 2017.)

Sijaintikunta	Metsän tuotto €/ha
Kärkölä	179,74
Hämeenlinna	152,48
Seinäjoki	70,86
Nurmes	53,96
Ristijärvi	40,07
Kuusamo	23,24
Inari	5,76

Edellä mainittujen tuottoarvojen perusteella on siis saatu taulukon 8 vähimmäispinta-alat. Eli arvostamislain mukainen 30 000 euron vähimmäisarvo on jaettu paikkakuntakohtaisella tuottoarvolla. Metsälahjavähennyspohjan laskelmissa käytetään näitä tuottoarvoja, jotka on kerrottu kymmenellä. (Jauhiainen 2017, 79).

Metsälahjavähennyspohja muodostuu 30 000 euron raja-arvon ylittävästä osasta maksetusta lahjaverosta kerrottuna luvulla 2,4. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hyvitys on 72-81 prosenttia raja-arvon ylittävästä lahjaveron osuudesta. (Metsäkeskus 2016b.)

Seuraavaksi kerron laatimani esimerkin avulla, kuinka metsälahjavähennys lasketaan 30 000 euron kynnysarvon ylittyessä vaihe vaiheelta.

Metsänomistaja Tikkarinne saa isältään lahjana 55 hehtaarin metsätilan Seinäjoelta. Metsätilan käypä arvo on 154 000 euroa. Siitä menee ensimmäisessä lahjaveroluokassa lahjaveroa seuraavasti:

Lahjaveron vakioerä 55 000 euron kohdalla	4 700 €
Lahjaveron 55 000 euron ylittävältä osalta ((154 000 € – 55 000 €) * 12 %)	11 880 €
Lahjaveron yhteensä	16 580 €

Metsähehtaarin arvo on Seinäjoella 700,86 euroa hehtaarilta (70,86 € * 10), joten 30 000 euron kynnysarvo saadaan noin 42,8 hehtaarin metsätilalla (30 000 € / 700,86 €/ha).

Tämän kyseisen Seinäjoella sijaitsevan metsätilan arvo arvostuslain mukaan on 38 550 euroa (55 ha * 700,86 €/ha), josta vähennysoikeutta muodostuu 30 000 euron kynnysarvon ylittävälle osalle 8 550 euroa. Tämä vastaa noin 12,2 hehtaarin pinta-alaa (55 ha – 42,8 ha).

Kynnysarvon ylittävään osaan kohdistuneen lahjaveron määrän laskenta:
 $8550/38550 * 16\,580 \text{ €} = 3\,677 \text{ €}$

Lopuksi lahjaveron osuus kerrotaan kertoimella 2,4:
 $3\,677 \text{ €} * 2,4 = 8\,825 \text{ €}$

Näin muodostuu 8 825 euron metsälahjavähennyspohja. Metsänomistaja voi tehdä pääomatuloista 8 825 euron edestä vähennyksiä, mikä tekee rahassa 2 648 euroa (pääomatuloverokanta 30 % * 8 825 eurosta). Se merkitsee noin 16 % maksetusta lahjaverosta (16 580 €). Lopullisen lahjaveron määräksi jää näin ollen $16\,580 - 8\,825 = 7\,755$ euroa, jos metsälahjavähennys saadaan hyödynnettyä kokonaan.

Toisessa esimerkin avulla kerron metsälahjavähennyspohjan muodostumisesta, kun kynnysarvo 100 hehtaaria ylittyy.

Metsänomistaja Pajulahti saa lahjana Inarissa sijaitsevan metsätilan, jonka metsämaan pinta-ala on 238 hehtaaria. Metsätilan käypä arvo on 214 000 euroa. Siitä menee ensimmäisessä lahjaveroluokassa lahjaveroa seuraavasti:

Lahjaveron vakioerä 200 000 euron kohdalla	22 100 €
Lahjavero 200 000 euron ylittävältä osalta $((214\,000 \text{ €} - 200\,000 \text{ €}) * 15 \text{ %})$	2 100 €
Lahjavero yhteensä	24 200 €

Inarissa metsämaan keskimääräinen tuotto on 5,76 €/ha ja tämä kerrottuna kymmenellä on 57,60 €. Lahjaksi saadun metsätilan tuottoarvo on siis $57,60 \text{ €} * 238 \text{ ha} = 13\,708$ euroa.

Metsälahjavähennyspohjan laskeminen 100 hehtaarin ylittävältä lahjaveron osalta:

$(238 \text{ ha} - 100 \text{ ha}) / 238 \text{ ha} * 24\,200 \text{ €} = 14\,032$ euroa.

Lopuksi lahjaveron osuus kerrotaan kertoimella 2,4:
 $14\,032 \text{ €} * 2,4 = 33\,677 \text{ €}$

Näin muodostuu 33 677 euron metsälahjavähennyspohja. Nykyisellä 30 % pääomatuloverokannalla metsänomistaja saa rahana vähennyksiä 10 103 euroa ($30 \text{ %} * 33\,677 \text{ €}$). Se merkitsee noin 42 %:n osuutta maksetusta lahjaverosta (24 200 €).

Yhteen ja samaan lahjaan voi kuulua useita tiloja, määräaloja tai määräosia. Ne saavat myös sijaita eri paikkakunnilla. Tällöin metsälahjavähennystä laskettaessa otetaan huomioon niiden yhteenlasketut tuottoarvot, jonka summaa verrataan 30 000 euron raja-arvoon. (Kiviniemi & Havia 2017, 194.)

4.2 Metsälahjavähennyksen käyttö ja siitä luopuminen

Metsälahjavähennys täytyy käyttää lahjoitusvuotta seuraavan 15 vuoden aikana. Mikäli määräaika kuluu umpeen ja metsälahjavähennyksiä on jäljellä, käyttämättömät metsälahjavähennykset menetetään. (Metsäkeskus 2016b.) Vähennys tehdään vasta kaikkien metsätalouden vähennysten ja varausten jälkeen. Tämän vuoksi nettotulojen täytyy olla runsaita koko metsälahjavähennyspohjan käyttämiseksi. (Havia 2016.) Metsälahjavähennyksen käyttöön oikeuttavat tulot voivat kertyä miltä tahansa metsänomistajan muultakin metsätilalta toisin metsävähennyksen kohdalla. Metsälahjavähennystä ei tehdä metsäverotuksen perinteisellä 2C-lomakkeella, koska metsälahjavähennyksellä on erilainen seurantataso kuin metsätalouden tuloksen laskennassa. Verovelvollinen vaatii metsälahjavähennystä omassa henkilökohtaisessa esitäytetyssä veroilmoituksessaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että veroedun saa veronpalautuksena verovuoden valmistuttua seuraavan vuoden syksyllä. (Pihljerta 2017.)

Metsälahjavähennyksen tekemiseen liittyy erilaisia rajoituksia. Metsälahjavähennys saa olla enintään 50 prosenttia metsätalouden puhtaasta pääomatulosta verovuoden aikana. Vuotuisen vähennyksen vähimmäissumma on 1 500 euroa, joka edellyttää vähintään 3 000 euron hakkuutuloja. Verovuoden yläraja on 195 000 euroa, jonka edestä metsänomistaja saa enintään tehdä metsälahjavähennyksiä. (Metsäkeskus 2016b.)

Lahjan antaja voi pidättää hallintaoikeuden määräajaksi tai eliniäksi metsälahjavähennyksen yhteydessä. Tämä kuitenkin vaikuttaa lahjan arvoon ja sitä kautta muodostuvan metsälahjavähennyspohjan suuruuteen. Käytännössä metsälahjavähennyksen käyttö hallintaoikeustilanteissa on haastavaa, koska metsälahjavähennyksen käyttöaika on 15 vuotta. (Verohallinto 2017c.) Jos hallintaoikeus kestää esimerkiksi 10 vuotta, jää saajalle 5 vuotta käyttämään metsälahjavähennystä. Lahjansaaja voi kuitenkin hyödyntää metsälahjavähennyspohjaa muilta omistamiltaan metsätiloilta hallintaoikeuden pidättämistilanteissa. (Kiviniemi & Havia 2017, 196.)

Mikäli metsänomistaja luopuu metsätilasta tai osasta siitä (vähintään 10 % osuudesta) 15 vuoden aikana, johtaa tämä metsälahjavähennysedun menetykseen. Tällöin aiemmin tehdyt metsälahjavähennykset tuloutetaan korotettuna 20 prosentilla. (Metsäkeskus 2016.) Luovutustavalla ei ole merkitystä sanktioon. Lahjansaajan kuollessa ja tilan siirtyessä perintönä sanktiota ei muodostu. Mahdollinen käyttämätön metsälahjavähennys ei kuitenkaan siirry enää metsätilan perijälle. (Kiviniemi & Havia 2017, 197) Seuraamuksia ei myöskään koidu, jos luovutus tapahtuu osituksessa, pakkolunastuksen yhteydessä tai valtiolle luonnonsuojelutarkoitukseen, tutkimustarkoitukseen tai puolustusvoimien käyttöön (Pihljerta 2017).

4.3 Yrittäjävähennys

Vuoden 2017 alusta tuli voimaan yrittäjävähennys, jonka voivat tehdä metsätaloutta harjoittavat luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät. Verotusta toteutettaessa metsätalouden puhtaasta tuloksesta vähennetään viisi prosenttia. Vähennystä ei kuitenkaan tehdä tappiollisesta metsätalouden tuloksesta. (Tuloverolaki 1992/1535 § 30 a.)

Metsänomistajan näkökulmasta yrittäjävähennys tehdään metsävähennysten, varausten ja muiden kulujen jälkeen, mutta kuitenkin ennen metsälahjavähennyksen tekoa. Metsälahjavähennyksen kannalta yrittäjävähennys nostaa entisestään vaadittavien hakkuutulojen määrää, jotta metsälahjavähennyspohja saadaan täysimääräisesti hyödynnettyä. Verottaja tekee viiden prosentin vähennyksen automaattisesti, joka näkyy henkilökohtaisessa esitäytetyssä veroilmoituksessa. (Kiviniemi 2017, 193.) Käytännössä tämä tarkoittaa, että metsätalouden tuloksesta 95 % on verollista tuloa (Jauhiainen 2017, 60). Alle 30 000 euron puhtaalla metsätalouden pääomatulolla verokanta alenee 30 prosentista yrittäjävähennyksen jälkeen 28,5 prosenttiin (Palokallio 2016).

5 CASE METSÄTILOJEN ESITTELY

Tutkimuksessa käytettävä metsätilakokonaisuus koostuu kolmesta eri metsätilasta, jotka sijaitsevat kaikki Hämeenlinnassa. Metsätilojen nimet ovat Mäyränpesä, Saarenhaka ja Laurila. Metsätiloille on laadittu vuonna 2017 yhteinen metsäsuunnitelma kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Metsätilat omistaa yksi ja sama omistaja. Kaikki metsätilat on hankittu vuoden 1993 jälkeen, joten ne ovat metsävähennyksen piirissä. Nykyinen omistaja on käyttänyt koko metsävähennyspohjan, joten vastikkeettomissa luovutuksissa metsävähennys ei siirry jatkajalle.

Koska metsäsuunnitelma on vain kymmeneksi vuodeksi ja metsälahjavähennyksen käyttöaika on 15 vuotta, viimeiset viisi vuotta on optimoitu IPTIM-optimointisovelluksella tilojen puustotietojen mukaan. IPTIM-sovelluksen avulla on saatu selville hakkuutulot. Kasvumallina on käytetty MELA2002-versiota, puun hintoina vuosien 2011-2013 keskiarvoja, toimenpideohjelmana hyviä metsänhoitosuosituksia ja nettonykyarvona 3 prosentin korkokantaa.

Kaikkien kolmen metsätilan yhteenlaskettu kokonaispinta-ala on 138,3 hehtaaria. Se koostuu metsämaasta (137,6 hehtaaria), kitumaasta (0,4 hehtaaria) ja joutomaasta (0,3 hehtaaria). (Metsäsuunnitelma 2016.)

Verottaja pitää ensisijaisena metsätilan arvon määrittämiskeinona metsäammattilaisen laatimaa metsätila-arviota. Verottaja vaatii yleensä tila-arvion metsätiloilta, joiden pinta-ala on Etelä-Suomessa yli 15 hehtaaria,

Pohjois-Pohjanmaalla ja Kainuussa yli 30 hehtaaria ja Lapissa yli 60 hehtaaria. Tila-arvion puuttuessa käytetään metsän käyvän arvon selvittämiseksi saman maakunnan keskimääräistä kauppahintaa ja metsämaan pinta-alaa. Verohallinto on laatinut omat taulukkoarvonsa Maanmittauslaitoksen hallinnoimasta metsätilojen kauppahintarekisteristä. Verohallinto huomioi taulukkoarvoissaan metsämaakauppojen keskihinnat edellisen kolmen vuoden ajalta. (Kiviniemi & Havia 2017, 137.)

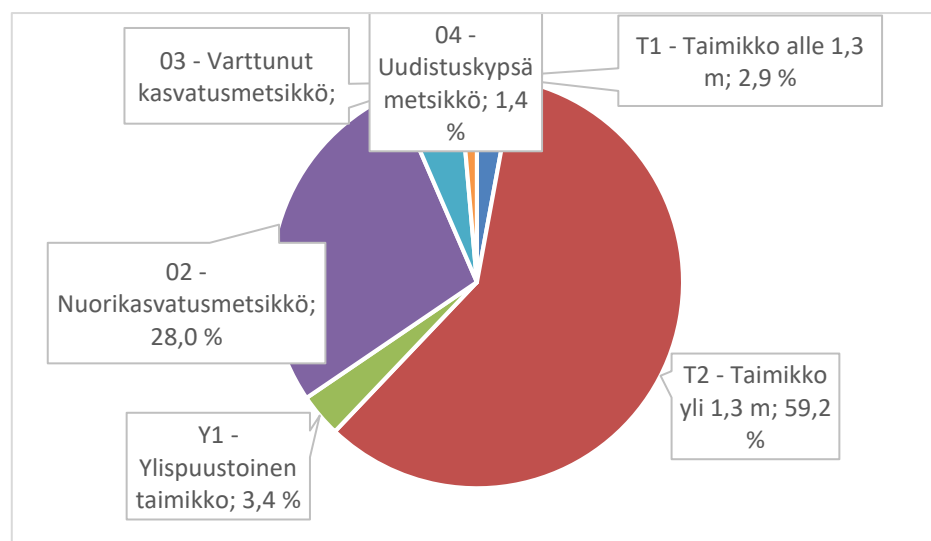
Case-metsätiloille ei ole olemassa tällä hetkellä voimassaolevaa tila-arviota, josta selviäisi niiden tämänhetkinen käypä arvo. Tässä opinnäytetyössä käytetään Verohallinnon antamaa metsämaan arvoa Kanta-Hämeessä. Taulukossa 3 (s. 8) esitettiin Verohallinnon käyttämät metsämaan arvot perintö- ja lahjaverotuksessa. Hämeenlinna sijaitsee Kanta-Hämeessä, jonka hehtaarikohtainen arvo on taulukon mukaan 5 200 €/ha. Joutomaan ja kitumaan arvoksi verottaja hyväksyy 50 €/ha (Verohallinto 2017f).

Tässä opinnäytetyössä ei ole otettu huomioon metsätilan mahdollisia korottavia tai alentavia korjaustekijöitä, joita verottaja mahdollisesti käyttäisi käypää arvoa laskiessaan.

5.1 Mäyränpesä

Mäyränpesä on 65,7 hehtaarin kokoinen metsätila. Pinta-alasta 65,3 hehtaaria on metsämaata ja loput 0,4 hehtaaria on kitumaata. Puuston keski-ikä on 23 vuotta, keskitilavuus 47 m³/ha ja kokonaistilavuus 3 052 m³/ha. (Metsäsuunnitelma 2016.)

Mäyränpesän metsätilasta yhteensä yli 85 % on varttunutta taimikkoa tai nuorta kasvatusmetsikköä. Muita kehitysluokkia on vain muutamia prosentteja. Kehitysluokkajakauma on esitetty kuvassa 1 ympyräkaavion muodossa.



Kuva 1. Mäyränpesän kehitysluokkajakauma. (Metsäsuunnitelma 2016.)

Kokonaistilavuudesta on tukkipuuta yhteensä 303 m³ (10 % kokonaispuustosta), kuitupuuta yhteensä 2 117 m³ (69 % kokonaispuustosta) ja muuta runkopuuta 632 m³ (21 % kokonaispuustosta). Puuston kasvu on tällä hetkellä 426 m³ vuodessa. (Metsäsuunnitelma 2016.)

Mäyränpesän metsätilan käyvän arvon laskenta:

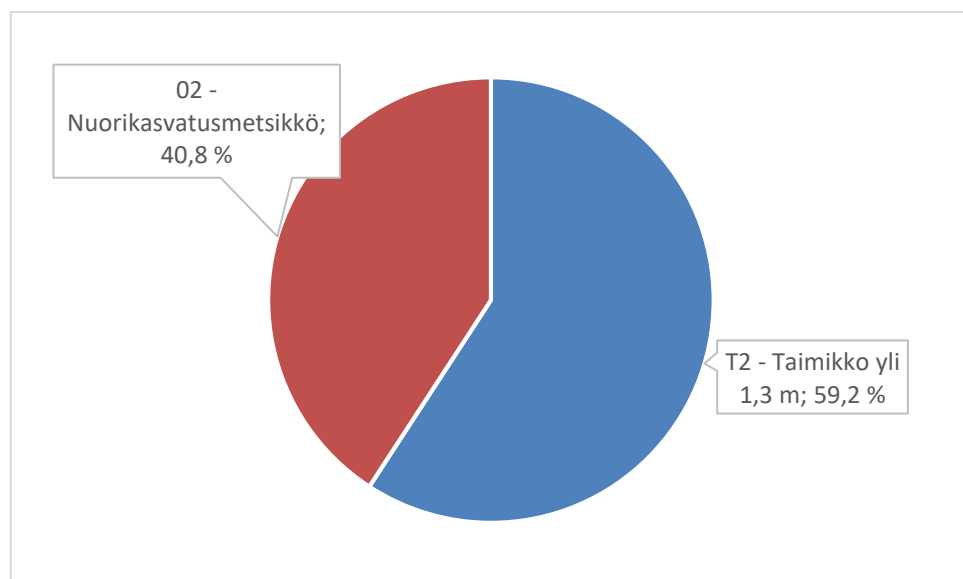
Metsämaan kokonaispinta-ala	65,3 ha
Metsämaan arvo Hämeenlinnassa	5 200 €/ha
Jouto- ja kitumaan kokonaispinta-ala	0,4 ha
Jouto- ja kitumaan arvo	50 €/ha
Käypä arvo (65,3 ha * 5 200 €/ha + 0,4 ha * 50 €/ha)	339 580 €

Metsäsuunnitelmassa ehdotetuista hakkuista saadaan tuloja 5 121 euroa vuosina 2017—2021. Vuosina 2022—2026 saatavat hakkuutulot ovat metsäsuunnitelman mukaan 7 221 euroa. (Metsäsuunnitelma 2016.) IPTIM-sovelluksella viimeisen viiden vuoden aikana hakkuutuloja saadaan 16 800 euroa.

Kiireellisesti tehtäviä metsänhoitotöitä on noin 34,5 hehtaaria. Näiden kustannusarvio on metsäsuunnitelmassa 13 779 euroa. Vuosina 2017—2021 metsänhoitotöitä on 8,6 hehtaaria. Näiden kustannusarvio on 3 355 euroa. Vuosina 2022—2026 metsänhoitotöitä on 1,8 hehtaaria. Näiden kustannusarvio on 1 003 euroa. (Metsäsuunnitelma 2016.)

5.2 Saarenhaka

Saarenhaka on metsätila, jonka pinta-ala on 16,4 hehtaaria. Koko pinta-ala on metsämaata. Puuston keski-ikä on 14 vuotta, keskitilavuus 35 m³/ha ja kokonaistilavuus 562 m³. (Metsäsuunnitelma 2016.) Metsätila on siis hyvin nuori, eikä ainespuuta juuri ole. Kehitysluokat on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2. Saarenhaan kehitysluokkajakauma. (Metsäsuunnitelma 2016.)

Kokonaistilavuudesta on tukkipuuta yhteensä 13 m³ (2 % kokonaispuustosta), kuitupuuta yhteensä 412 m³ (73 % kokonaispuustosta) ja muuta runkopuuta 136 m³ (24 % kokonaispuustosta). Puuston kasvu tällä hetkellä 100 m³ vuodessa. Vuonna 2027 arvioitu kokonaistilavuus on 1 350 m³ ja keskimääräinen tilavuus 84 m³/ha. (Metsäsuunnitelma 2016.)

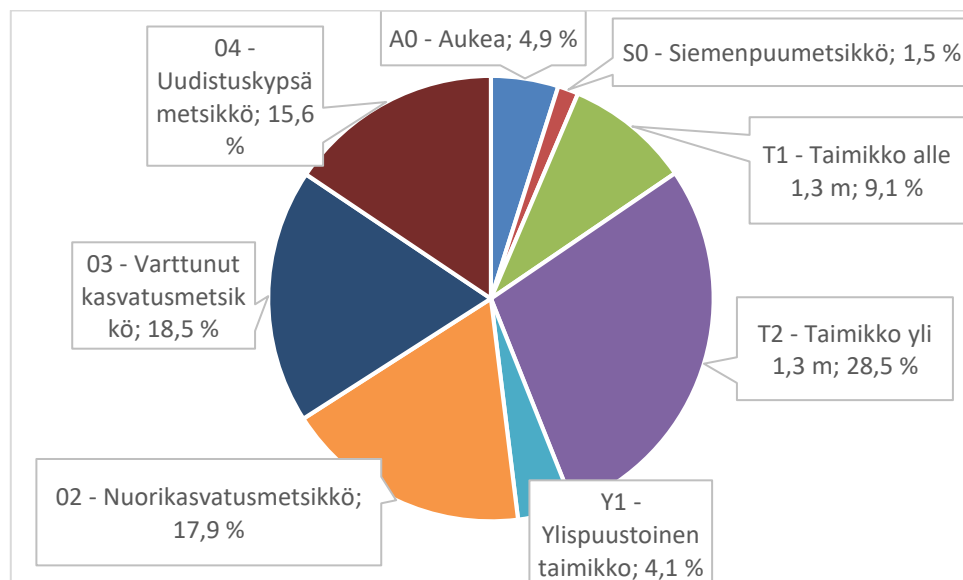
Saarenhaan metsätilan käyvän arvon laskenta:

Metsämaan kokonaispinta-ala	16,4 ha
Metsämaan arvo Hämeenlinnassa	5 200 €/ha
Käypä arvo (16,4 ha * 5 200 €/ha)	85 280 €

Metsäsuunnitelman mukaan Saarenhaan metsätilalla ei ole hakkuita seuraavien kymmenen vuoden aikana, joten hakkuutulot ovat 0 euroa. Myöskään metsänhoitotöitä ei tarvitse tehdä samana ajanjaksona. (Metsäsuunnitelma 2016.) IPTIM-sovelluksella viimeisen viiden vuoden aikana saadaan ensimmäiset hakkuutulot, jotka ovat yhteensä 7 500 euroa.

5.3 Laurila

Laurilan metsätila on pinta-alaltaan 56,2 hehtaaria. Metsämaata pinta-alasta on 55,9 hehtaaria ja loput 0,3 hehtaaria on joutomaata. Puuston keski-ikä on 29 vuotta, keskitilavuus on 105 m³/ha ja kokonaistilavuus on 5 793 m³. (Metsäsuunnitelma 2016.) Laurilan metsätilan kehitysluokat on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Laurilan kehitysluokajakajakauma.

Kokonaistilavuudesta on tukkipuuta yhteensä 2 726 m³ (47 % kokonaispuustosta), kuitupuuta yhteensä 2 772 m³ (48 % kokonaispuustosta) ja muuta runkopuuta 295 m³ (5 % kokonaispuustosta). Puuston kasvu on tällä hetkellä 365 m³ vuodessa. (Metsäsuunnitelma 2016.)

Laurilan metsätilan käyvän arvon laskenta:

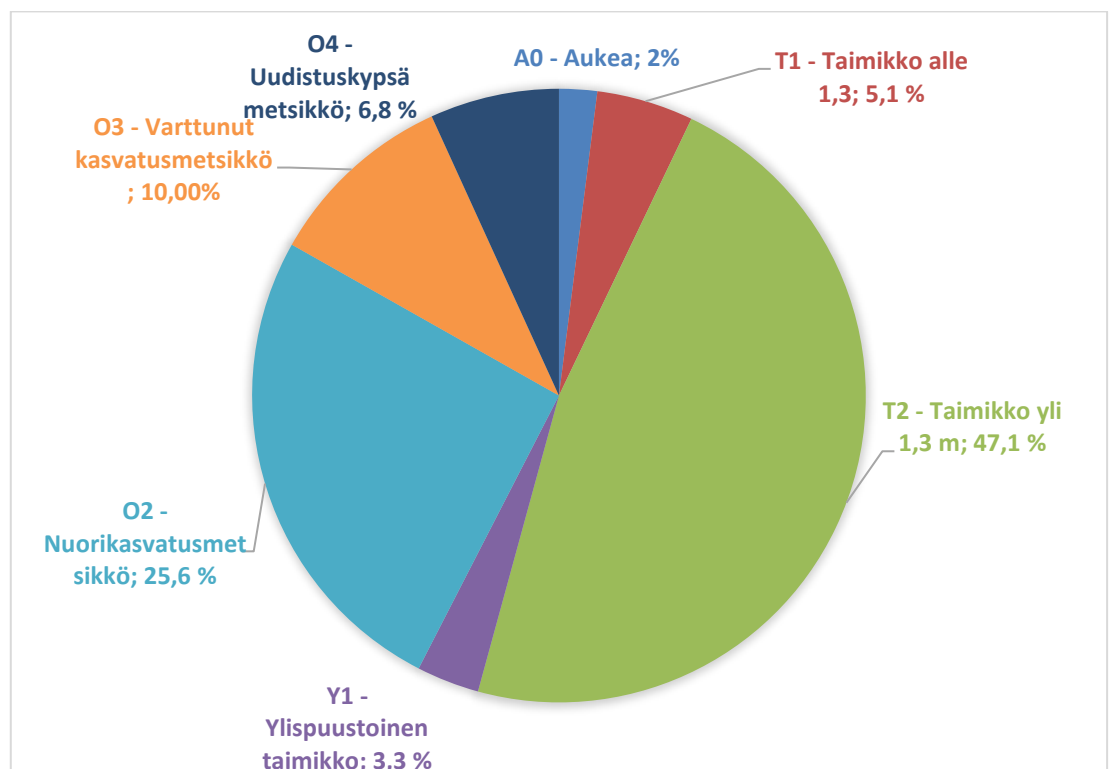
Metsämaan kokonaispinta-ala	55,9 ha
Metsämaan arvo Hämeenlinnassa	5 200 €/ha
Jouto- ja kitumaan kokonaispinta-ala	0,3 ha
Jouto- ja kitumaan arvo	50 €/ha
Käypä arvo (55,9 ha * 5 200 €/ha + 0,3 ha * 50 €/ha)	290 695 €

Metsäsuunnitelmassa ehdotettujen hakkuiden mukainen kantorahatulo on 39 875 euroa vuosina 2017—2021 ja vuosina 81 537 euroa vuosina 2022—2026. (Metsäsuunnitelma 2016.) IPTIM-sovelluksella viimeisen viiden vuoden aikana hakkuutuloja saadaan 45 200 euroa.

Kiireellisiä metsänhoitotöitä on 20,3 hehtaaria, joiden arvioidut kustannukset ovat 9 090 euroa. Vuosina 2017—2021 tehtäviä metsänhoitotöitä on 13,8 hehtaaria, joiden arvioidut kustannukset ovat 5 981 euroa. Vuosina 2022—2026 tehtäviä metsänhoitotöitä on 7,8 hehtaaria, joiden arvioidut kustannukset ovat 4 241 euroa. (Metsäsuunnitelma 2016.)

5.4 Case-metsätilojen yhteenveto

Case-metsätilat ovat kokonaisuudeltaan melko taimikkovaltaisia. Lähes 75 % metsätilojen pinta-alasta on kehitysluokaltaan varttunutta taimikkoa tai nuorta kasvatusmetsää. Kehitysluokkajakauma on esitetty kuvassa 4 ympyräkaavion muodossa.



Kuva 4. Case-metsätilojen kehitysluokkajakauma. (Metsäsuunnitelma 2016.)

Metsätilan puuston keski-ikä metsämaalla on 24 vuotta, keskitilavuus on 66 m³/ha ja kokonaistilavuus 8 943 m³/ha. Kokonaistilavuudesta on tukkipuuta yhteensä 3 019 m³ (34 % kokonaispuustosta), kuitupuuta yhteensä 4 974 m³ (55 % kokonaispuustosta) ja muuta runkopuuta 998 m³ (11 % kokonaispuustosta). (Metsäsuunnitelma 2016.)

Case-metsätilojen yhteenlasketun käyvän arvon laskenta:

Metsämaan kokonaispinta-ala	137,6 ha
Metsämaan arvo Hämeenlinnassa	5 200 €/ha
Jouto- ja kitumaan kokonaispinta-ala	0,7 ha
Jouto- ja kitumaan arvo	50 €/ha
Käypä arvo (137,6 ha * 5 200 €/ha + 0,7 ha * 50 €/ha)	715 555 €

Kaikkien kolmen metsätilan tämänhetkinen yhteenlaskettu käypä arvo on siis 715 555 euroa.

Case-metsätilojen puustotietoja vertailemalla saa selville, että Mäyränpesällä on niistä suurin käypä arvo. Tämä johtuu metsätilan pinta-alasta, jonka verottajan laskutapa ainoastaan huomioi. Taulukossa 10 on vertailtu case-metsätiloja keskenään.

Taulukko 10. Case-metsätilojen tunnusluvut

	Pinta-ala (ha)	Käypä arvo (€)	Keski-ikä (v)
Mäyränpesä	65,7	339 580	23
Saarenhaka	16,4	85 280	14
Laurila	56,2	290 695	30
Yhteensä	138,3	715 555	24

Suurin puustomäärä on Laurilan tilalla, jossa on tiloista eniten ainespuuta tällä hetkellä. Käypä arvo verottajan arvoilla jää kuitenkin Mäyränpesää pienemmäksi, koska pinta-ala on vajaa kymmenen hehtaaria pienempi. Taulukossa 11 on esitetty case-metsätilojen puustotiedot.

Taulukko 11. Case-metsätilojen puustotiedot

	Keskitilavuus (m ³ /ha)	Kokonaistilavuus (m ³)	Kasvu tällä hetkellä (m ³ /v)
Mäyränpesä	47	3 052	426
Saarenhaka	35	562	100
Laurila	105	5 793	365
Yhteensä	66	9 407	891

Etenkin metsälahjavähennystä käytettäessä täytyy huomioida metsätilan lähitulevaisuuden hakkuumahdolliset, jotta metsälahjavähennys saataisiin hyödynnettyä täysimääräisesti. Edellisestä taulukosta selvisi, että Laurilan metsätila on runsaspuustoisin näistä kolmesta. Tämän vuoksi sieltä on odotettavissa eniten hakkuutuloja lähivuosina, joista metsänomistaja voi

tehdä metsälahjavähennyksiä. Taulukossa 12 on vertailtu case-metsätilojen hakkuutuloja seuraavan kymmenen vuoden aikana viiden vuoden ajanjaksoissa.

Taulukko 12. Case-metsätilojen hakkuutulot vuosina 2017—2032

	Hakkuutulot vuosina 2017-2026 (€)	Hakkuutulot vuosina 2027-2032 (€)	Hakkuutulot yhteensä (€)
Mäyränpesä	12 300	16 800	29 100
Saarenhaka	0	7 500	7 500
Laurila	121 400	45 200	166 600
Yhteensä	133 700	69 500	203 200

Noin 82 % kaikista hakkuutuloista on Laurilan tilalta, Mäyränpesän osuus on noin 14 % ja Saarenhaan noin 4 %. Hakkuutulojen riittävyyttä suhteessa case-metsätiloilta muodostuvaan metsälahjavähennyspohjaan käsitellään seuraavassa luvussa.

Metsälahjavähennyksien kannalta vähennyskelpoiset kustannukset täytyy myös huomioida. Metsäverotuksessa kaikki kulut vähennetään ennen kuin metsälahjavähennystä tehdään. Taulukossa 13 on vertailtu case-metsätilojen kustannuksia seuraavan kymmenen vuoden aikana viiden vuoden ajanjaksoissa.

Taulukko 13. Case-metsätilojen metsänhoitokulut vuosina 2017—2026

	Metsänhoitotyöt vuosina 2017-2021 (€)	Metsänhoitotyöt vuosina 2022-2026 (€)	Metsänhoitotyöt yhteensä (€)
Mäyränpesä	17 134	1 003	18 137
Saarenhaka	0	0	0
Laurila	15 071	4 241	19 312
Yhteensä	32 205	5 244	37 449

Metsätalouden muita vähennyskelpoisia kuluja ovat kaikki metsätilan ylläpitämisestä koituvat kulut. Esimerkiksi matkakulut, palkkakulut, poistot, metsätalouteen liittyvä kirjallisuus, vakuutukset ja metsänhoitoyhdistyksen jäsenmaksut. Näitä metsäsuunnitelma ei huomioi vaan ne vaihtelevat joka vuosi. Metsänomistajan on itse huolittava omalla kirjanpidolla, että kaikki kulut tulevat kirjatuksi veroilmoitukseen. (Jauhiainen 2017, 32-40.)

6 METSÄLAHJAVÄHENNYS LAHJANA

Seuraavaksi lasketaan metsälahjavähennyspohjan muodostuminen metsätiloille yhtenä ja useampana lahjoituksena. Pois lukien Saarenhaka, jota ei voida yksinään luovuttaa metsälahjavähennyspohjan saamiseksi, koska

metsätilan pinta-ala on liian pieni. Hämeenlinnassa vähimmäispinta-ala on 20 hehtaaria ja Saarenhaan koko on 16,4 hehtaaria. Saarenhaka on mukana vain kaikkien case-metsätilojen yhteisluovutuksessa.

Metsälahjavähennyksen laskemiseksi kaikki luovutukset ovat lahjoja, joissa saaja on rintaperillinen. Laskennassa on siis käytetty ensimmäistä veroluokkaa taulukko 4:n mukaisesti. Metsäverotuksessa vähennettäviä kuluja huomioidaan olevan 10 % puukauppatulojen määrästä. Lisäksi laskelmissa huomioidaan yrittäjävähennys.

Hallintaoikeuden pidättäminen on otettu laskelmista pois, koska se estää metsälahjavähennyksen maksimaalisen hyödyntämisen. Hallintaoikeuden pidättämisellä saataisiin pienennettyä saajan lahjaverorasitusta, mutta samalla metsälahjavähennyspohja pienenis. Saaja ei kuitenkaan voi saada metsätalouden pääomatuloja hallintaoikeuden rasittamista metsistä. Metsälahjavähennyksen käyttöaika lasketaan lahjoitushetkestä, josta myös hallintaoikeuden pidättäminen alkaa. Lyhyissä määräaikaissa hallintaoikeuden pidättämistilanteissa verohyöty jäisi myös melko pieneksi. Jos saajalla on omistuksessa muita metsätiloja, hallintaoikeuden pidättämisen aikana metsälahjavähennyksien tekeminen olisi mahdollista. Tällöinkin osapuolien on syytä tietää todella tarkkaan hallintaoikeuden pidättämisen vaikutukset.

6.1 Metsälahjavähennys Mäyränpesän metsätilalla

Mäyränpesän metsämaan pinta-ala on 65,3 hehtaaria, joten se ylittää Hämeenlinnan paikkakuntaakohtaisen vähimmäispinta-alan. Metsätilan käypä arvo on 339 580 euroa. Saaja maksaa lahjaveroa seuraavasti:

Lahjaveron vakioerä 200 000 euron kohdalla	22 100 €
Lahjavero 200 000 euron ylittävältä osalta ((339 580 € – 200 000 €) * 15 %)	20 937 €
Lahjavero yhteensä	43 037 €

Hämeenlinnassa metsämaan keskimääräinen tuotto on 152,48 €/ha ja tämä kerrottuna kymmenellä on 1 524,80 €/ha. Kynnysarvo 30 000 euroa saadaan noin 19,5 hehtaarin metsätilalla (30 000 € / 1524,80 €/ha.)

Mäyränpesän tuottoarvo on 1 524,80 € * 65,3 ha = 99 569 euroa, josta vähennysoikeutta muodostuu kynnysarvon ylittävältä osalta 69 569 euroa.

Kynnysarvon ylittävään osaan kohdistuneen lahjaveron määrän laskenta:
 $69\,569 / 99\,569 * 43\,037\,€ = 30\,070\,€$

Lopuksi lahjaveron osuus kerrotaan kertoimella 2,4:
 $30\,070\,€ * 2,4 = 72\,168\,€$

Mäyränpesälle muodostuu 72 168 euron metsälahjavähennyspohja. Saaja voi tehdä pääomatuloista 72 168 euron edestä vähennyksiä, mikä tekee rahassa 23 337 euroa (pääomatuloverokanta 30 % * 30 000 + 34 % * 42 168). Se on noin 54 % maksetusta lahjaverosta (43 037 €). Saaja täysimääräinen metsälahjavähennyksen hyödyntämiseen edellytettävät tulot laske-
taan seuraavasti:

Vähimmäistulot	$72\,168 * 2 =$	144 336 €
Vähennuskelpoiset kulut (10 %)		14 434 €
Yrittäjävähennys (5%)		6 495 €
Tulo ennen metsälahjavähennystä		165 265 €

Jotta metsälahjavähennys pystytään hyödyntämään Mäyränpesän metsätilalla kokonaan, on hakkuita oltava noin kerralla vähintään 165 000 euron edestä tai keskimäärin 22 000 euroa joka toinen vuosi. Lisäksi Mäyränpesän metsätilalla on lähes 18 000 euron edestä metsänhoitotoita seuraavien kymmenen vuoden aikana, jotka heikentävät entisestään metsälahjavähennyksen hyötyä tehtäessä ne samana vuonna hakkuiden kanssa.

Mäyränpesän tilalta odotettavissa olevat 29 100 euron hakkuutulot eivät riitä lähellekään koko metsälahjavähennyspohjan hyödyntämiseen. Metsätilaa ei ole järkevää luovuttaa yksinään metsälahjavähennyksen täysimääräisen hyödyn kannalta.

6.2 Metsälahjavähennys Laurilan metsätilalla

Laurilan metsämaan pinta-ala on 55,9 hehtaaria, joten se ylittää Hämeenlinnan paikkakuntaakohtaisen vähimmäispinta-alan. Metsätilan käypä arvo on 290 695 euroa. Saaja maksaa lahjaveroa seuraavasti:

Lahjaveron vakioerä 200 000 euron kohdalla	22 100 €
Lahjaveron 200 000 euron ylittävältä osalta $((290\,695 \text{ €} - 200\,000 \text{ €}) * 15 \text{ \%})$	13 604 €
Lahjaveron yhteensä	35 704 €

Hämeenlinnassa metsämaan keskimääräinen tuotto on 152,48 €/ha ja tämä kerrottuna kymmenellä on 1 524,80 €/ha.

Laurilan tuottoarvo on $1\,524,80 \text{ €} * 55,9 \text{ ha} = 85\,236$ euroa, josta vähennysoikeutta muodostuu kynnysarvon ylittävältä osalta 55 236 euroa.

Kynnysarvon ylittävään osaan kohdistuneen lahjaveron määrän laskenta:
 $55\,236 / 85\,236 * 35\,704 \text{ €} = 23\,137 \text{ €}$

Lopuksi lahjaveron osuus kerrotaan kertoimella 2,4:
 $23\,137 \text{ €} * 2,4 = 55\,530 \text{ €}$

Laurilan metsätilalle muodostuu 55 530 euron metsälahjavähennyspohja. Saaja voi tehdä pääomatuloista 55 530 euron edestä vähennyksiä, mikä tekee rahassa 17 680 euroa (pääomatuloverokanta 30 % * 30 000 + 34 % * 25 530). Se on noin 50 % maksetusta lahjaverosta (35 704 €). Saajan täysimääräiset metsälahjavähennyksen hyödyntämiseen edellytettävät tulot lasketaan seuraavasti:

Vähimmäistulot	$55\,530 * 2 =$	111 060 €
Vähennuskelpoiset kulut (10 %)		11 106 €
Yrittäjävähennys (5%)		4 998 €
Tulo ennen metsälahjavähennystä		127 164 €

Jotta metsälahjavähennys pystytään hyödyntämään Laurilan metsätilalla kokonaan, on hakkuita oltava noin kerralla vähintään 127 000 euron edestä tai keskimäärin 17 000 euroa joka toinen vuosi. Lisäksi Laurilan metsätilalla on lähes 19 300 euron edestä metsänhoitotöitä seuraavien kymmenen vuoden aikana, jotka heikentävät entisestään metsälahjavähennyksen hyötyä tehtäessä ne juuri hakkuuvuosina.

Laurilan tilalta odotettavissa olevat 166 600 euron hakkuutulot riittävät metsälahjavähennyspohjan täysimääräiseen hyödyntämiseen. Hakkuutuloista vähennettäessä odotetut metsänhoitokulut 19 300 euroa, jää jäljelle 147 300 euroa nettotulona. Tämä on noin 20 000 euroa enemmän kuin edellisessä kappaleessa lasketut vähimmäistulot. Laurilan tilan luovutus lahjana metsälahjavähennyspohjan täysimääräiseen hyödyntämiseen kannattaa.

6.3 Metsälahjavähennys kaikille case-metsätiloille

Kaikkien kolmen case-metsätilan metsämaan pinta-ala on 137,6 hehtaaria, joten siitä muodostuu myös suurin metsälahjavähennyspohja. Näiden kolmen case-metsätilan yhteenlaskettu käypä arvo on 715 555 euroa. Saaja maksaa lahjaveroa seuraavasti:

Lahjaveron vakioerä 200 000 euron kohdalla	22 100 €
Lahjavero 200 000 euron ylittävältä osalta $((715\,555\,€ - 200\,000\,€) * 15\,%)$	77 333 €
Lahjavero yhteensä	99 433 €

Hämeenlinnassa metsämaan keskimääräinen tuotto on 152,48 €/ha ja tämä kerrottuna kymmenellä on 1 524,80 €/ha.

Case-metsätilojen yhteenlaskettu tuottoarvo on $1\,524,80\,€ * 137,6\,ha = 209\,812$ euroa, josta vähennysoikeutta muodostuu kynnysarvon ylittävältä osalta 179 812 euroa.

Kynnysarvon ylittävään osaan kohdistuneen lahjaveron määrän laskenta:
 $179\,812 / 209\,812 * 99\,433\,€ = 85\,216\,€$

Lopuksi lahjaveron osuus kerrotaan kertoimella 2,4:
 $85\,216\text{ €} \cdot 2,4 = 204\,518\text{ €}$

Case-metsätiloille muodostuu 204 518 euron metsälahjavähennyspohja. Saaja voi tehdä pääomatuloista 204 518 euron edestä vähennyksiä, mikä tekee rahassa 68 340 euroa (pääomatuloverokanta $30\% \cdot 30\,000 + 34\% \cdot 174\,518$). Se on noin 69 % maksetusta lahjaverosta (99 433 €). Saajan täysimääräiset metsälahjavähennyksen hyödyntämiseen edellytettävät tulot lasketaan seuraavasti:

Vähimmäistulot	$204\,518 \cdot 2 = 409\,036\text{ €}$
Vähennyskelpoiset kulut (10 %)	40 904 €
Yrittäjävähennys (5%)	20 452 €
Tulo ennen metsälahjavähennystä	470 392 €

Jotta metsälahjavähennys pystytään hyödyntämään case-metsätiloilla kokonaan, on hakkuut ovat jaettava vähintään kahdelle eri vuodelle. Metsälahjavähennys ei saa olla vuodessa yli 195 000 euroa. Keskimäärin hakkuutuloja on tultava 63 000 euroa joka toinen vuosi. Case-metsätiloilla on myös lähes 37 500 euron edestä metsänhoitotöitä seuraavien kymmenen vuoden aikana.

6.4 Yhteenveto

Luovutuksia tarkasteltaessa voidaan huomata, että suurin metsälahjavähennyspohja syntyy luovutettaessa kaikki case-metsätilat kerralla. Hakkuutulot huomioimalla lähimmäs vähimmäistuloja päästään luovuttamalla lahjana ainoastaan Laurilan metsätila. Hakkuutulot jäävät kuitenkin noin 6 000 euroa pienemmiksi kuin vähimmäistulot metsälahjavähennyksen täysimääräisenä hyödyntämiseksi. Mäyränpesältä odotettavissa olevat hakkuutulot eivät yllä lähellekään ennakoitua metsälahjavähennyksen vähimmäistulorajaa. Taulukossa 14 on esitetty case-metsätilat eri luovutustavoittain.

Taulukko 14. Case-metsätilojen luovutus lahjana

	Mäyränpesä	Laurila	Kaikki tilat
Käypä arvo	339 580	290 695	715 555
Lahjavero	43 000	35 700	99 500
Metsälahjavähennyspohja	72 200	55 500	204 500
Vähimmäistulot metsälahjavähennyksen täysimääräisenä hyödyntämiseksi	165 000	127 200	470 400
Hakkuutulot	29 100	166 600	203 200

Case-metsätiloista ainoastaan Laurila on järkevä luovuttaa lahjana, jotta metsälahjavähennyspohja saadaan käytettyä kokonaan. Muiden luovutusvaihtoehtojen kohdalla luovutusta ei ole järkevää tehdä tällä hetkellä, sillä odotettavia hakkuutuloja on liian vähän.

7 METSÄLAHJAVÄHENNYS LAHJANLUONTEISENA KAUPPANA

Metsälahjavähennystä kertyy lahjanluonteisessa kaupassa siitä osuudesta, joka vastaa lahjana saatua pinta-alaa. Tästä osuudesta maksetaan normaali lahjavero ja myös metsälahjavähennystä koskevat metsämaan vähimmäisvaatimukset ovat samat kuin lahjankin kohdalla. Luopujalla oleva mahdollinen metsälahjavähennyspohja ei siirry jatkajalle, koska veroetu on kaikille henkilökohtainen. (Pihljerta 2017.)

Vastikkeellisesta osuudesta saajalle muodostuu metsävähennyspohja hankintamenon mukaisesti. Tästä osuudesta saaja maksaa myös varainsiirtoveroa 4 prosenttia. Jos luopujalla olisi luovutushetkellä jäljellä käyttämättöä metsävähennystä, siirtyisi siitä lahjaa vastaava suhteellinen osuus saajalle. (Pihljerta 2017.) Lainhuutokuluina laskelmissa on käytetty 119 euroa (Maanmittauslaitos 2017). Kaupanvahvistajan palkkiona on laskelmassa 120 euroa (Maistraatti 2017).

Näiden case-metsätilojen kohdalla luopujalla ei ollut enää jäljellä metsävähennystä, joten sitä ei siirry jatkajalle. Luovutus on luopujalle verovapaa tuloverolain 48 §:n mukaisesti, eivätkä aiemmin käytetyt metsävähennykset tuloudu. Laskelmissa kauppahinnaksi on sovittu 50 % case-metsätilojen käyvästä arvosta.

Saarenhaka ei täyttänyt tavallisena lahjoituksena metsälahjavähennyksen vaatimusta. Tämän vuoksi pelkkää Saarenhaan metsätilaa ei voida myöskään luovuttaa lahjanluonteisella kaupalla metsälahjavähennyspohjan kerryttämiseksi, jossa pinta-alavaatimus on entistä suurempi. Laurilan tilalta taas oli odotettavissa riittävästi hakkuutuloja metsälahjavähennyspohjan hyödyntämiseksi, jos luovutus tehdään lahjana. Lahjanluonteisessa kaupassa lahjan osuus on pienempi, joka pienentää metsälahjavähennyspohjaa. Tämän vuoksi laskelmassa tehdyssä luovutuksessa on yhdistetty Laurilan ja Saarenhaan metsätilat suuremman metsälahjavähennyspohjan saamiseksi.

7.1 Metsälahjavähennys Mäyränpesän metsätilalla

Mäyränpesän metsämaan pinta-ala 65,3 hehtaaria, josta lahjan osuus 50 % on 32,7 hehtaaria. Metsätilan käypä arvo on 339 580 euroa. Saaja maksaa lahjaveroa seuraavasti, kun luovutuksesta 50 % on lahjaa ja loput maksetaan rahana:

Lahjan osuus luovutuksesta (50 % * 339 850 €)	169 925 €
Lahjaveron vakioerä 55 000 euron kohdalla	4 700 €
Lahjaveron 55 000 euron ylittävältä osalta ((169 925 € – 55 000 €) * 12 %)	13 604 €
Lahjaveron yhteensä	18 491 €

Hämeenlinnassa metsämaan keskimääräinen tuotto on 152,48 €/ha ja tämä kerrottuna kymmenellä on 1 524,80 €/ha.

Mäyränpesän tuottoarvo lahjan osuudelta on $1\,524,80\text{ €} \cdot 32,7\text{ ha} = 49\,861$ euroa, josta vähennysoikeutta muodostuu kynnysarvon ylittävältä osalta 19 861 euroa.

Kynnysarvon ylittävään osaan kohdistuneen lahjaveron määrän laskenta:
 $19\,861 / 49\,861 \cdot 18\,491\text{ €} = 7\,365\text{ €}$

Lopuksi lahjaveron osuus kerrotaan kertoimella 2,4:
 $7\,365\text{ €} \cdot 2,4 = 17\,676\text{ €}$

Mäyränpesälle muodostuu 17 676 euron metsälahjavähennyspohja. Saaja voi tehdä pääomatuloista 17 676 euron edestä vähennyksiä, mikä tekee rahassa 5 303 euroa (pääomatuloverokanta 30 %). Se on noin 29 % maksettusta lahjaverosta (18 491 €). Saajan täysimääräisen metsälahjavähennyksen hyödyntämiseen edellytettävät tulot lasketaan seuraavasti:

Vähimmäistulot	$17\,676 \cdot 2 = 35\,352\text{ €}$
Vähennyskelpoiset kulut (10 %)	3 535 €
Yrittäjävähennys (5%)	1 768 €
Tulo ennen metsälahjavähennystä	40 655 €

Jotta metsälahjavähennys pystytään hyödyntämään Mäyränpesän metsätilalla kokonaan, on hakkuita oltava noin kerralla vähintään 40 700 euron edestä tai keskimäärin 5 500 euroa joka toinen vuosi. Lisäksi Mäyränpesän metsätilalla on odotettavissa lähes 18 000 euron edestä metsänhoitotöitä seuraavien kymmenen vuoden aikana.

Saajalle tulee maksettavaksi 50 % käyvästä arvosta eli 169 925 euroa, josta hän maksaa varainsiirtovero 6 797 euroa ($169\,925\text{ €} \cdot 4\%$). Tästä hankintamenosta saajalle muodostuu metsävähennyspohja ja se lasketaan seuraavasti:

Kaupan osuus luovutuksesta	169 925 €
Varainsiirtovero 4 %	6 797 €
Lainhuutokulut	119 €
Kaupanhahvistajan palkkio	120 €
Hankintameno yhteensä	176 961 €
Metsävähennyspohja 60 %	106 177 €

Saajalle muodostuu kaupan osuudesta 106 177 euron metsävähennyspohja. Vuotuinen metsävähennyksen enimmäismäärä saa olla enintään 60 % pääomatuloista, jotka tulevat metsävähennyskelpoisilta metsätiloilta.

7.2 Metsälahjavähennys Laurilan ja Saarenhaan metsätiloilla

Laurilan ja Saarenhaan metsämaan pinta-ala on yhteensä 72,3 hehtaaria, josta lahjan osuus 50 % on 36,15 hehtaaria. Metsätilojen käypä arvo on 375 975 euroa. Saaja maksaa lahjaveron seuraavasti, kun luovutuksesta 50 % on lahjaa ja loput maksetaan rahana:

Lahjan osuus luovutuksesta (50 % * 375 975 €)	187 988 €
Lahjaveron vakioerä 55 000 euron kohdalla	4 700 €
Lahjaveron 55 000 euron ylittävältä osalta	
((187 988 € – 55 000 €) * 12 %)	15 959 €
Lahjaveron yhteensä	20 659 €

Hämeenlinnassa metsämaan keskimääräinen tuotto on 152,48 €/ha ja tämä kerrottuna kymmenellä on 1 524,80 €/ha.

Laurilan tuottoarvo lahjan osuudelta on 1 524,80 € * 36,15 ha = 55 122 euroa, josta vähennysoikeutta muodostuu kynnysarvon ylittävältä osalta 25 122 euroa.

Kynnysarvon ylittävään osaan kohdistuneen lahjaveron määrän laskenta:
 $25\,122 / 55\,122 * 20\,659\,€ = 9\,415\,€$

Lopuksi lahjaveron osuus kerrotaan kertoimella 2,4:
 $9\,415\,€ * 2,4 = 22\,596\,€$

Laurilalle ja Saarenhaan luovutukselle muodostuu 22 596 euron metsälahjavähennyspohja. Saaja voi tehdä pääomatuloista 22 596 euron edestä vähennyksiä, mikä tekee rahassa 6 779 euroa (pääomatuloverokanta 30 %). Se on noin 33 % maksetusta lahjaverosta (20 659 €). Saajan täysimääräisen metsälahjavähennyksen hyödyntämiseen edellytettävät tulot lasketaan seuraavasti:

Vähimmäistulot	$22\,596 * 2 = 45\,192\,€$
Vähennyskelpoiset kulut (10 %)	4 519 €
Yrittäjävähennys (5%)	2 260 €
Tulo ennen metsälahjavähennystä	51 971 €

Jotta metsälahjavähennys pystytään hyödyntämään Laurilan metsätilalla kokonaan, on hakkuita oltava noin kerralla vähintään 51 971 euron edestä tai keskimäärin 7 000 euroa joka toinen vuosi. Lisäksi Laurilan metsätilalla on lähes 19 300 euron edestä metsänhoitotöitä seuraavien kymmenen

vuoden aikana, jotka heikentävät entisestään metsälahjavähennyksen hyötyä tehtäessä ne juuri hakkuuvuosina.

Saajalle tulee maksettavaksi 50 % käyvästä arvosta eli 187 988 euroa, josta hän maksaa varainsiirtoveroa 7 520 euroa ($187\,988 \text{ €} \cdot 4 \%$). Tästä hankintamenosta saajalle muodostuu metsävähennyspohja ja se lasketaan seuraavasti:

Kaupan osuus luovutuksesta	187 988 €
Varainsiirtovero 4 %	7 520 €
Lainhuutokulut	119 €
Kaupanvahvistajan palkkio	120 €
Hankintameno yhteensä	195 747 €
Metsävähennyspohja 60 %	117 448 €

Saajalle muodostuu kaupan osuudesta 117 448 euron metsävähennyspohja. Vuotuinen metsävähennyksen enimmäismäärä saa olla enintään 60 % pääomatuloista, jotka tulevat metsävähennyskelpoisilta metsätiloilta.

7.3 Metsälahjavähennys kaikille case-metsätiloille

Kaikkien kolmen case-metsätilan metsämaan pinta-ala on 137,6 hehtaaria, josta lahjan osuus 50 % on 68,8 hehtaaria. Case-metsätilojen yhteenlaskettu käypä arvo on 715 555 euroa. Saaja maksaa lahjaveroa seuraavasti, kun luovutuksesta 50 % on lahjaa ja loput maksetaan rahana:

Lahjan osuus luovutuksesta ($50 \% \cdot 715\,555 \text{ €}$)	357 778 €
Lahjaveron vakioerä 200 000 euron kohdalla	22 100 €
Lahjavero 200 000 euron ylittävältä osalta	
$((357\,778 \text{ €} - 200\,000 \text{ €}) \cdot 15 \%)$	23 667 €
Lahjavero yhteensä	45 767 €

Hämeenlinnassa metsämaan keskimääräinen tuotto on 152,48 €/ha ja tämä kerrottuna kymmenellä on 1 524,80 €/ha.

Case-metsätilojen tuottoarvo lahjan osuudelta on $1\,524,80 \text{ €} \cdot 68,8 \text{ ha} = 104\,906 \text{ euroa}$, josta vähennysoikeutta muodostuu kynnysarvon ylittävältä osalta 74 906 euroa.

Kynnysarvon ylittävään osaan kohdistuneen lahjaveron määrän laskenta:
 $74\,906 / 104\,906 \cdot 45\,767 \text{ €} = 32\,679 \text{ €}$

Lopuksi lahjaveron osuus kerrotaan kertoimella 2,4:
 $32\,679 \text{ €} \cdot 2,4 = 78\,430 \text{ €}$

Case-metsätiloille muodostuu 78 430 euron metsälahjavähennyspohja. Saaja voi tehdä pääomatuloista 78 430 euron edestä vähennyksiä, mikä tekee rahassa 25 466 euroa (pääomatuloverokanta $30 \% \cdot 30\,000 + 34 \% \cdot$

48 430). Se on noin 56 % maksetusta lahjaverosta (45 767 €). Saajan täysimääräiset metsälahjavähennyksen hyödyntämiseen edellytettävät tulot lasketaan seuraavasti:

Vähimmäistulot	$78\,430 \cdot 2 =$	156 860 €
Vähennyskelpoiset kulut (10 %)		15 686 €
Yrittäjävähennys (5%)		7 843 €
Tulo ennen metsälahjavähennystä		180 389 €

Jotta metsälahjavähennys pystytään hyödyntämään case-metsätiloilla kokonaan, on hakkuita oltava noin kerralla vähintään 180 400 euron edestä tai keskimäärin 24 100 euroa joka toinen vuosi. Lisäksi case-metsätiloilla on lähes 37 500 euron edestä metsänhoitotöitä seuraavien kymmenen vuoden aikana, jotka heikentävät entisestään metsälahjavähennyksen hyötyä tehtäessä ne juuri hakkuuvuosina.

Saajalle tulee maksettavaksi kaupalla 50 % käyvästä arvosta eli 357 778 euroa, josta hän maksaa varallisuusveroa 14 311 euroa ($357\,778 \text{ €} \cdot 4 \%$). Tästä hankintamenosta saajalle muodostuu metsävähennyspohja ja se lasketaan seuraavasti:

Kaupan osuus luovutuksesta	357 778 €
Varainsiirtovero 4 %	14 311 €
Lainhuutokulut	119 €
Kaupanvahvistajan palkkio	120 €
Hankintameno yhteensä	372 328 €
Metsävähennyspohja 60 %	223 397 €

Saajalle muodostuu kaupan osuudesta 223 397 euron metsävähennyspohja. Vuotuinen metsävähennyksen enimmäismäärä saa olla enintään 60 % pääomatuloista, jotka tulevat metsävähennyskelpoisilta metsätiloilta.

7.4 Yhteenveto

Lahjanluonteisella kaupalla saadaan pienennettyä metsälahjavähennyspohjaa, jota case-metsätiloilla ei saataisi hyödynnettyä kokonaan tehtäessä luovutus lahjana. Laurilan ja Saarenhaan metsätiloilta muodostuva metsälahjavähennyspohja ehditään käyttämään 15 vuoden aikana, koska Laurilan tilalta on odotettavissa paljon hakkuutuloja. Taimikkovaltainen Mäyränpesän tila sovi lahjanluonteisenakaan kauppana metsälahjavähennykseen, jos tavoitteena on käyttää koko metsälahjavähennyspohja. Taulukossa 15 (s. 36) on esitetty lahjanluonteisten kauppojen vertailu case-metsätiloittain.

Taulukko 15. Case-metsätilojen luovutus lahjanluonteisena kauppana

	Mäyränpesä	Laurila ja Saarenhaka	Kaikki tilat
Käypä arvo 50 %	169 800	188 000	357 800
Lahjavero	18 500	20 600	45 800
Metsävähennyspohja	106 200	117 400	223 400
Metsälahjavähennyspohja	17 800	22 600	78 400
Vähimmäistulot metsälahjavähennyksen täysimääräisenä hyödyntämiseksi	40 700	52 000	180 400
Hakkuutulot	29 100	174 100	203 200

Luovutettaessa kaikki case-metsätilat lahjanluonteisella kaupalla, on hakkuutulot riittävästi metsälahjavähennyspohjan käyttämiseen. Porkkana tuleville vuosille jää myös huomattavan suuri metsävähennyspohja, jota voi käyttää huomattavasti vapaammin kuin metsälahjavähennystä. Kun huomioidaan myös tulevat metsänhoitotyöt, joita on odotettavissa noin 37 500 euron edestä. Nettohakkuutulot on siis odotettavissa $203\,200 - 37\,500 = 165\,700$ euroa.

8 LUOVUTUSVAIHTOEHDON VALINTA

Case-metsätilojen luovutusvaihtoehdot olivat lahja ja lahjanluonteinen kauppa. Lahjoitusten suuruuteen voitiin vaikuttaa luovuttamalla metsätiloja yhdessä ja erikseen. Saarenhaka voitiin tiputtaa heti pois, koska se ei täyttänyt metsälahjavähennyksen vähimmäistilakokoa koskevaa vaatimusta. Saarenhaka voitiin kuitenkin liittää muihin luovutusvaihtoehtoihin. Luovutuksissa ei huomioitu saajan ja luopujan taloudellista tilannetta vaan tutkimus perustui pelkästään metsälahjavähennyksen täysimääräiseen hyödyntämiseen vertailtaessa eri luovutusvaihtoehtoja.

Taulukosta 14 voitiin todeta, että ainoastaan Laurilan tila on järkevä luovuttaa lahjana. Muut vaihtoehdot voidaan sulkea pois tässä vaiheessa, koska niissä metsälahjavähennyspohjaa jäisi huomattavasti käyttämättä. Luovutettaessa Laurilan tila lahjana, jatkajalle tulee lahjaveroa maksettavaksi 35 700 euroa. Metsävähennystä ei siirry jatkajalle, koska luopuja on käyttänyt koko metsävähennyspohjan. Mäyränpesän ja Saarenhaan tilalla on järkevää odottaa vielä ainakin 5-10 vuotta, jos halutaan optimaalisempi luovutusajankohta metsälahjavähennyksen kannalta. Tässä vaiheessa ei voi kuitenkaan tietää mihin suuntaan metsälahjavähennystä koskevat vaatimukset ja lakipykälät tulevaisuudessa kehittyvät, koska veroporkkana on vielä niin uusi. Vastaavasti jos halutaan tehdä luovutus heti metsälahjavähennyksestä välittämättä, on yksi vaihtoehto käyttää määräaikaista hallinto-oikeuden pidättämistä.

Lahjanluonteinen kauppa soveltuu paremmin case-metsätilojen luovutuksiin, koska metsälahjavähennyspohjaa muodostuu vähemmän hakkuutuloihin nähden. Kaupan osuudesta jatkajalle muodostui lisäksi metsävähennyspohjaa. Laskelmissa luovutuksesta 50 % oli kauppaa ja 50 % lahjaa. Mäyränpesän alhaiset odotettavat hakkuutulot eivät riittäneet tähän pienempäänkään metsälahjavähennyspohjaan, joten se voidaan sulkea pois. Luovutettaessa Laurila ja Saarenhaka lahjanluonteisena kauppana hakkuutuloja on odotettavissa moninkertaisesti enemmän kuin mitä metsälahjavähennyspohjaa muodostuu. Kun kaikki case-metsätilat luovutetaan lahjanluonteisena kauppana, hakkuutuloja on odotettavissa reilu 20 000 euroa enemmän kuin vaadittavia vähimmäistuloja metsälahjavähennyspohjan hyödyntämiseksi. Näin ollen kaikkien case-metsätilojen luovutus lahjanluonteisena kauppana on paras ratkaisu metsälahjavähennyspohjan täysimääräisen hyödyntämisen kannalta.

Saajalle koituu maksettavaa tässä ratkaisussa kauppahinta 357 800 euroa, varainsiirtovero 14 300 euroa, lainhuutokulut 119 euroa, kaupanvahvistajan palkkio 120 euroa ja lahjaveroa 45 800 euroa. Kokonaiskustannukset ovat siis 418 139 euroa. Saajalle muodostuu 78 430 euron metsälahjavähennyspohja ja 223 400 euron metsävähennyspohja. Hakkuutuloja on odotettavissa seuraavan 15 vuoden aikana 203 200 euroa. Metsälahjavähennyksen käyttö kannattaa aloittaa mahdollisimman pian, jotta metsälahjavähennyspohja saadaan kokonaan käytettyä. Metsävähennystä ei kannata käyttää ensimmäisen 15 vuoden aikana, koska se pienentää metsälahjavähennyskelpoista tuloa. Metsävähennys kannattaa ottaa käyttöön vasta, kun metsälahjavähennyspohja on ensin kokonaan käytetty. Tästä on huomattavaa veroetua tulevien vuosien hakkuissa, koska näillä taimikkovaltaisilla tiloilla on tulossa paljon hakkuita puiden järeydyttyä.

Case-metsätiloilla on edessä yhteensä noin 37 500 euron edestä metsänhoitotöitä seuraavan 15 vuoden aikana. Jos nämä työt teetetään ulkopuolisella ja ne sattuvat kokonaan samoille vuosille kuin hakkuutulotkin, voi metsälahjavähennyspohjaa jäädä käyttämättä noin 15 000 euroa. Saaja voi vaikuttaa tähän etukäteen tekemällä metsänhoitotöitä verovuosina, jolloin ei ole hakkuita. Myös tekemällä metsänhoitotöitä itse kertyy säästöä metsänhoitokuluissa, koska metsäsuunnitelman kuluarvio perustuu ulkopuolisen tekemään työhön. Tämä sopii tilanteisiin, joissa saaja haluaa tehdä metsänhoitotöitä itse ja luopuja on valmis antamaan saajalle enemmän alennusta kauppahinnasta.

Saajan täytyy tehdä lahjaveroilmoitus kolmen kuukauden kuluessa lahjoituspäivästä. Lahjaveroilmoituksen voi tehdä joko paperilla tai Verohallinnon verkkopalvelussa. Saajan täytyy myös hakea lainhuuto Maanmittauslaitokselta kuuden kuukauden kuluessa lahjoituspäivästä. Tätä ennen on maksettava 14 300 euron suuruinen varainsiirtovero oma-aloitteisesti sille määrätyllä tilisiirtolomakkeella. Varainsiirtoveron voi maksaa myös luovut-

taja, jos kaupassa on niin sovittu. Kaikki asiakirjat on syytä säilyttää huolellisesti, koska niitä voi tarvita esimerkiksi metsävähennyksen laskemiseksi tai tarkastamiseksi yllättävänkin pitkän ajan kuluttua.

Tarvittaessa kauppahinnan maksuun saaja voi ottaa lainaa. Metsätila on pankille kelvollinen lainanvakuus ja myös vanhemmat voivat antaa lainaa. Vanhempien myöntämä laina voidaan antaa korottomana, mutta laina tulee tosiasiassa maksaa pois. Verottaja vaatii tällaisista lainoista lyhennys-suunnitelman. Lahjaveron kohdalla on syytä muistaa, että jos lahjoittaja maksaa saajan puolesta lahjaveron, nostaa se lahjan arvoa lahjaveron veran.

Mikäli halutaan löytää vielä optimaalisempi tapa saada koko metsälahjavähennys käytettyä, voidaan lahjan ja kaupan prosenttiosuuksia luovutuksesta muuttaa. Pienempi lahjan osuus pienentää metsälahjavähennyspohjaa. Tämä taas nostaa maksettavaa kauppahintaa ja siitä muodostuvaa metsävähennyspohjaa. Tämä sopii esimerkiksi tilanteisiin, jos saajalla on riittävästi rahaa metsän ostamiseen ja hän aikoo teettää metsänhoitotyöt ulkopuolisella taholla. Vastaavasti nostamalla lahjan osuutta saadaan suurempi metsälahjavähennyspohja, koska lahjan osuus suurenee. On kuitenkin muistettava, että lahjan osuus täytyy olla vähintään 25 % luovutuksen arvosta. Mikäli lahjan osuutta on tätä vähemmän, on kyseessä sukupolvenvaihdoskauppa. Tällöin lahjaveroseuraamuksia ei ole ja sitä kautta metsälahjavähennyspohjaa ei muodostu lainkaan.

Lahja on helppo ja ymmärrettävä ratkaisu osapuolille, kun perillisiä on vain yksi. Jos luopujalla on useampia perillisiä, täytyy muitakin huomioida esimerkiksi rahallisesti sovun ylläpitämiseksi. Tässä opinnäytetyössä asiaan ei tarvinnut ottaa kantaa, koska oli vain yksi rintaperillinen. Lahjavero muuttuu perintöveroa edullisemmaksi noin 240 000 euron luovutuksen kohdalla, joten perinnön kohdalla veroseuraamukset ovat ankarammat. Perintöön lasketaan lisäksi muukin perittävä omaisuus, joka nostaa perintöveroa entisestään. Luonnollisesti metsälahjavähennystä ei tällöin muodostu, joten lahjan etu perintöön on huomattava.

Saajan hyödyntäessä 78 430 euron metsälahjavähennyspohja kokonaan, hän saa yhteensä noin 25 470 euroa takaisin puhtaana rahana hakkuutulojen myötä. Tämä on noin 56 % hänelle koituvasta 45 770 euron lahjaverosta. Tämä on laskettu nykyisellä pääomatuloverokannalla. On kuitenkin muistettava, että saaja joutuu maksamaan ensin lahjaveron kokonaan ja vasta hakkuiden myötä hän saa tätä palautusta takaisin takautuvasti. Mikäli saajalla on omistuksessaan muitakin metsätiloja, hän voi käyttää metsälahjavähennyspohjaa vapaasti niihin. On kuitenkin muistettava, että metsävähennystä taas ei voi käyttää kuin ainoastaan metsävähennyskelpoisiin tiloihin.

Saajan kannattaa käytännössä myös pitää metsätila omistuksessaan seuraavat 15 vuotta, koska luovutuksesta seuraa muuten taloudellisia sanktioita. Luovuttaessa vähintään kymmenen prosenttia metsälahjavähennyspohjaa muodostaneiden metsätilojen pinta-alasta seuraa sanktiovelvollisuus. Case-metsätilojen kohdalla tämä tarkoittaa noin 13,8 hehtaarin ($10\% \cdot 137,6 \text{ ha}$) kokoista määrää osaa case-metsätiloista.

9 POHDINTA

Tutkimukseni saavutti sille asetetut tavoitteet, joiden tarkoituksena oli selvittää metsälahjavähennyksen täysimääräisen hyödyntämisen vaihtoehdot kolmen eri case-metsätilan kohdalla. Tarkoituksena oli löytää tilanne, jossa nettohakkuutuloja on riittävästi odotettavissa 15 vuoden käyttöajan aikana, jotta metsälahjavähennyspohja saadaan hyödynnettyä kokonaan. Tutkimukseen vaikutti lisäksi metsälahjavähennystä koskevat tiukat reunaehdot ja vaatimukset. Luopujan ja saajan toiveet eivät vaikuttaneet valintaan, koska tutkimus perustui pelkästään metsälahjavähennyksen tuomiin mahdollisuuksiin.

Tutkimuksen luotettavuus on paljon riippuvainen case-metsätilojen käyvästä arvosta. Tutkimuksessa ei ollut käytössä metsäammattilaisen tekemiä tila-arvioita vaan Verohallinnon hehtaariohtaiset arvot. Verohallinnon arvot ovat maakuntakohtaiset eikä kehitysluokat tai maapohjat vaikuta arvoon. Käytännössä siis taimikko ja uudistuskypsä metsä ovat tällä menetelmällä samanarvoisia. Onkin todennäköistä, että metsäammattilainen laskisi summa-arvomenetelmällä toisenlaisen käyvän arvon. Erityisesti Mäyränpesän tilaa luovutuksissa rasitti suuri käypä arvo, joka oli suurempi kuin Laurilan tilalla. Puustoisemmalla Laurilan tilalla käypä arvo jäi pienemmäksi, koska pinta-ala oli pienempi. Todellisuudessa taimikkovaltaisen Mäyränpesän käypä arvo laskisi esimerkiksi juuri yleisesti käytettävällä summa-arvomenetelmällä. Metsätilan käyvällä arvolla on suuri vaikutus veroseuraamuksiin ja sitä kautta tutkimustuloksiin. Tässä tutkimuksessa on käytetty vuoden 2017 arvoja ja metsän tuottoarvojen kohdalla vuonna 2016 vahvistettuja arvoja. Metsätilojen arvojen lisäksi myös verotus voi muuttua tulevaisuudessa, kun puukauppoja ollaan tekemässä.

Metsätilan sukupolvenvaihdos on aina yksilöllinen jokaiselle tilalle, johon ei ole olemassa yhtä oikeaa ratkaisua. Tämä opinnäytetyö ei ollut optimaalinen metsätilan sukupolvenvaihdostilanne, koska siinä ei otettu huomioon luopujan ja jatkajan toiveita sekä elämäntilanteita. Luovutuksen kokonaiskustannuksia ei myöskään huomioitu. Tämän vuoksi tutkimuksessa käytettyjä laskelmia ei voida yleistää muiden metsätilojen sukupolvenvaihdostilanteisiin. Paremminkin ne voisi toimia oppaana metsälahjavähennyksen suunnittelussa ja laskemisessa. Tämä opinnäytetyö voisi toimia myös ohjeistuksena jatkajalle, jolle on muodostunut lahjoituksessa metsälahjavähennyspohjaa.

Keskeiseksi tekijäksi tutkimuksessa nousi puustoinen Laurilan tila, jossa on hyvät hakkuumahdollisuudet lähivuosina. Mäyränpesän ja Saarenhaan metsätiloilta on odotettavissa vain vähäisiä hakkuutuloja, joten ne eivät olleet ihanteellisia metsälahjavähennyksen hyödyntämiseen. Edellä mainitut tilat oli kuitenkin hyvä liittää samaan luovutukseen, koska Laurilan hakkuutuloja on riittävästi lahjanluonteiseen kauppaan. Hakkuita ei kuitenkaan ollut riittävästi, jotta luovutus oltaisiin voitu tehdä lahjana. Taimikkovaltaiset case-metsätilat ovat kuitenkin nyt nopeimmassa kasvuvaiheessaan, jolloin optimaalisempi hetki lahjoitukseen on 5-10 vuoden kuluttua. Lahjanluonteisella kaupalla voitiin säätää muodostuvaa metsälahjavähennyspohjaa vastaamaan paremmin tulevia hakkuutuloja.

Metsälahjavähennys on merkittävä veroetu etenkin suurissa metsätilan lahjoituksissa, aivan pienissä lahjoituksissa siitä ei juuri ole hyötyä. Verohyöty on sitä suurempi, mitä arvokkaampi lahjoitus on kyseessä. Hakkuumahdollisuuksiin on syytä kiinnittää paljon huomioita, koska niitä on oltava merkittävästi käytännössä heti. Tämä näkyy taas metsätilan käyvässä arvossa, joka on paljon korkeampi puustoisella tilalla. Silloin jatkajan lahjaveroseuraamukset ja sitä kautta metsälahjavähennyspohja kasvavat myös samassa suhteessa. Lahjoituksissa toisen veroluokan saajille tulee huomioida vieläkin korkeammat lahjaverot, jotka tietenkin edellyttävät vielä runsaampia hakkuutuloja metsälahjavähennyspohjan hyödyntämiseksi. Tämän veroluokkaan kuuluvat esimerkiksi lahjoittajan sisarukset.

Metsälahjavähennyspohjan täysimääräinen hyödyntäminen edellyttää saajalta usein verosuunnittelua. Mahdollinen metsävähennys kannattaa myös pitää yllä metsäverotusta koskevissa muistiinpanoissa, mutta sitä ei kannata käyttää kuin vasta metsälahjavähennyspohjan loputtua. Myös muilla metsätalouden kuluilla on huomattavaa merkitystä metsälahjavähennyksen kannalta, koska ne vähennetään ennen metsälahjavähennystä. Metsälahjavähennys yhdessä metsävähennyksen kanssa voi johtaa melko matalaan kokonaisverotukseen tulevaisuudessa puukaupoissa, joten verosuunnitteluun kannattaa perehtyä.

Metsälahjavähennys on saanut julkisuudessa kritiikkiä monimutkaisuudestaan ja vaikeudesta. Erityistä närää se on herättänyt pienmetsänomistajissa, jotka eivät hyödy uudistuksesta lainkaan tiukkojen reunaehtojuksien takia. Tämä on kuitenkin ensimmäinen konkreettinen askel sukupolvenvaihdosten lisäämiseksi ja kuolinpesien vähentämiseksi. Jatkossa metsälahjavähennykseen liittyvää lainsäädäntöä on myös helpompi kehittää, kun ensimmäiset konkreettiset liikkeet on jo otettu. Metsälahjavähennykseen on olemassa helppokäyttöisiä laskureita eri metsäorganisaatioiden verkkosivuilla, joista saa suuntaa antavia lukuja muodostuvasta metsälahjavähennyspohjasta sijaintikunnan ja tilan arvon perusteella.

Metsätilan sukupolvenvaihdos on pitkä prosessi, johon kaikkien osapuolien on syytä perehtyä huolellisesti. Suunnittelu etukäteen on helpointa,

kun kaikki osapuolet ovat vielä elossa. Tällöin kaikkien mielipiteet ja toiveet vaikuttavat parhaan ratkaisun löytymiseen. Kun kaikki osapuolet ovat päässeet yhteiseen lopputulokseen, on metsäammattilaisen helppo tehdä käytännön toteutus. Tänä päivänä monista metsäorganisaatioista ja pankeista saa apua sukupolvenvaihdon toteutukseen. Erittäin tärkeää on lisäksi kohdella sisarusia tasapuolisesti sukupolvenvaihdoksessa varsinkin lahjoitustilanteissa. Mikään verohyöty ei ole sen arvoista, että sisarusten välit menevät poikki loppuelämäksi.

Tämä tutkimus oli rajattu ainoastaan metsälahjavähennykseen sukupolvenvaihdoksessa, joten mahdollinen jatkotutkimusaihe voisi olla laajempi sukupolvenvaihdosselvitys kaikkine vaihtoehtoineen. Siinä voisi tutkia laajemmin kaikkien vaihtoehtojen kannattavuudet ja veroseuraamukset. Myös luopujan ja jatkajan haastattelu olisi hyvä liittää tutkimukseen, jotta molempien tarpeet, toiveet ja elämäntilanteet voidaan ottaa huomioon.

Opinnäytetyö oli minulle mielenkiintoinen ja opettavainen kokemus. Opin paljon varsinkin metsälahjavähennyksestä, joka on julkisuudessa pidetty vaikeaselkoisena. Toivottavasti tästä työstä ja tekemistäni konkreettisista laskelmista on apua myös muille itseni lisäksi.

LÄHTEET

- Havia, P. (2016). Älä lahjoita vielä. *Metsälehti Makasiini* 7/2016, 40.
- Jauhiainen, H. (2017). *Metsäverokirja 2017*. Joensuu: Metsäkustannus Oy.
- Kiviniemi, M. & Havia, P. (2016). *Sujuvasti seuraavalle – metsän omistajanvaihdos*. Latvia: Metsäkustannus Oy.
- Kiviniemi, M. & Havia, P. (2017). *Sujuvasti seuraavalle – metsän omistajanvaihdos*. Latvia: Metsäkustannus Oy.
- Koskinen, A. (2017). Metsälahjavähennys kannustaa metsätilan sukupolvenvaihdokseen. *Metsänomistajat – Pohjois-Karjala* 1/2017, 13.
- Lindholm, T. (2016a). *Perintöverokirja*. Vantaa: Hansaprint Oy.
- Lindholm, T. (2016b). *Lahjaverokirja*. Vantaa: Hansaprint Oy.
- Maakaari 1995/540. Haettu 15.11.2017 osoitteesta <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1995/19950540>
- Maanmittauslaitos (2017). Lainhuutoasiat. Haettu 21.9.2017 osoitteesta <http://www.maanmittauslaitos.fi/hinnasto/lainhuutoasiat>
- Maistraatti. (2017). Kaupanvahvistus. Haettu 21.9.2017 osoitteesta <https://www.maistraatti.fi/fi/Palvelut/kaupanvahvistus/>
- Metsäkeskus (2016a). Hallintaoikeus. Haettu 11.4.2017 osoitteesta <https://www.metsakeskus.fi/hallintaoikeus>
- Metsäkeskus (2016b). Metsälahjavähennys. Haettu 14.2.2017 osoitteesta <https://www.metsakeskus.fi/metsalahjavahennys>
- Metsäkeskus (2016c). Metsätilan omistajanvaihdos. Haettu 21.3.2017 osoitteesta <https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajanvaihdos>
- Metsäkeskus (2016d). Metsätilan omistajanvaihdos kauppana. Haettu 11.4.2017 osoitteesta <https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-omistajan-vaihdos-kauppana>
- Metsäkeskus (2017). Metsälahjavähennyslaskuri. Haettu 29.8.2017 osoitteesta <https://metsalahjavahennyslaskuri.metsakeskus.fi/>
- Metsäsuunnitelma (2016). Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio.

Palokallio, J. (2016). Metsänomistajien verotus kevenee. Maaseudun tulevaisuus. Haettu 18.9.2017 osoitteesta <http://www.maaseuduntulevaisuus.fi/mets%C3%A4/mets%C3%A4nomistajien-verotus-kevenee-1.171727>

Perintö- ja lahjaverolaki 1940/348 § 10. Haettu 15.11.2017 <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1940/19400378>

Pilhjerta, K. (2017). Metsälahjavähennys. OP Metsäwebinaari 23.3.2017. Haettu 17.9.2017 osoitteesta <https://op.videosync.fi/2017-03-23-met-sawebinaari?viewtoken=6c0acccc-d54c-4963-9480-ac1ee53e45ad&seek=4>

Sahramies, P. (2017.) Tekisinkö sukupolvenvaihdon? *KotiMetsä* 1/2017, 17.

Tuloverolaki 1992/1535 § 30 a. Haettu 15.11.2017 osoitteesta <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535>

Tuloverolaki 1992/1535 § 48. Haettu 15.11.2017 osoitteesta <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921535#L2P48>

Verohallinto (2015). Perinnönjättäjältä saadut lahjat. Haettu 20.2.2017 osoitteesta [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnonjattajalta_saadut_lahjat\(10785\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto/Perinnonjattajalta_saadut_lahjat(10785))

Verohallinto (2016). Hallintaoikeuden pidättäminen lahjaverotuksessa. Haettu 11.4.2017 osoitteesta [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot\(9206\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Hallintaoikeuden_pidattaminen_lahjaverot(9206))

Verohallinto (2017a). Lahjanluonteinen kauppa. Haettu 15.3.2017 osoitteesta https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjanluonteinen_kauppa%2837274%29

Verohallinto (2017b). Lahjaveron määrä. Haettu 31.3.2017 osoitteesta [https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjaveron_maara\(37275\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Lahja/Lahjaveron_maara(37275))

Verohallinto (2017c). Metsälahjavähennys. Haettu 15.11.2017 osoitteesta <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/61689/met-salahjavahennys/>

Verohallinto (2017d). Perintö. Haettu 21.3.2017 osoitteesta <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Perinto>

Verohallinto (2017e). Varainsiirtovero. Haettu 7.4.2017 osoitteesta <https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Varainsiirtovero>

Verohallinto (2017f). Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa. Haettu 28.8.2017 osoitteesta <https://www.vero.fi/contentassets/b7527d50a98a4601be5a8c4484f564ca/varojen-arvostaminen-perinto--ja-lahjaverotuksessa.pdf>

Veronmaksajain keskusliitto (2016a.) Myyntivoitto eli luovutusvoitto. Haettu 6.4.2017 osoitteesta <https://www.veronmaksajat.fi/Sijoittaminen/Myyntivoitto-eli-luovutusvoitto/>

Veronmaksajain keskusliitto (2016b.) Testamentti. Haettu 9.3.2017 osoitteesta <https://www.veronmaksajat.fi/Perinto-ja-lahja/testamentti/>